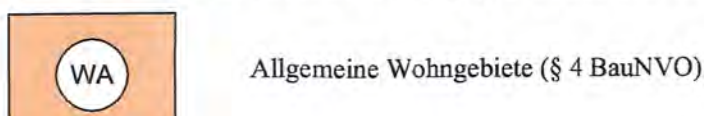


Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

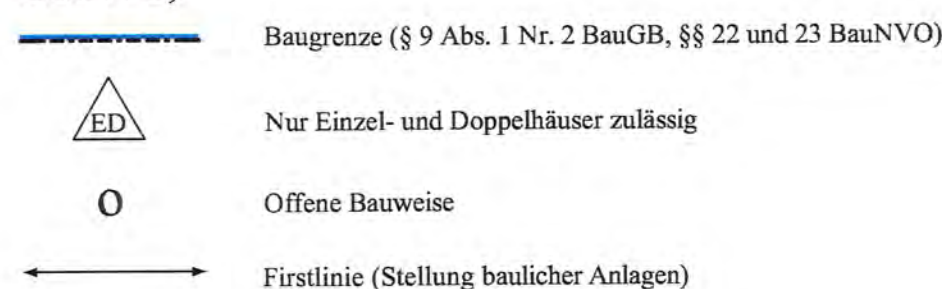


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

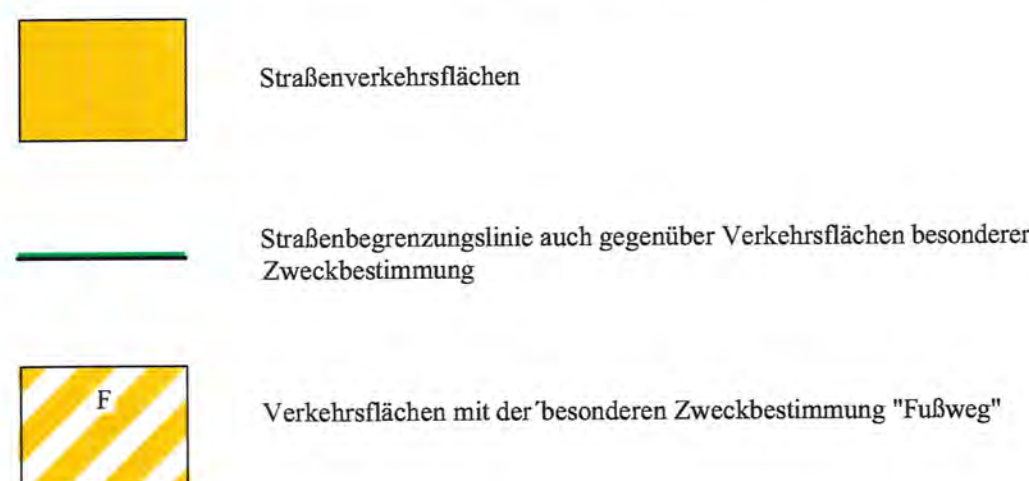
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl

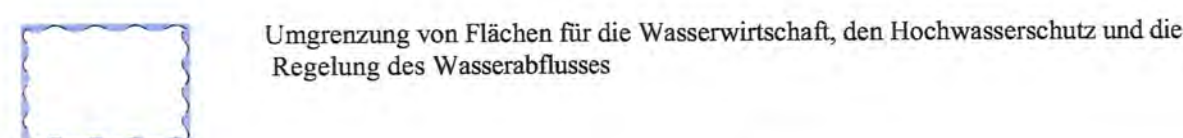
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



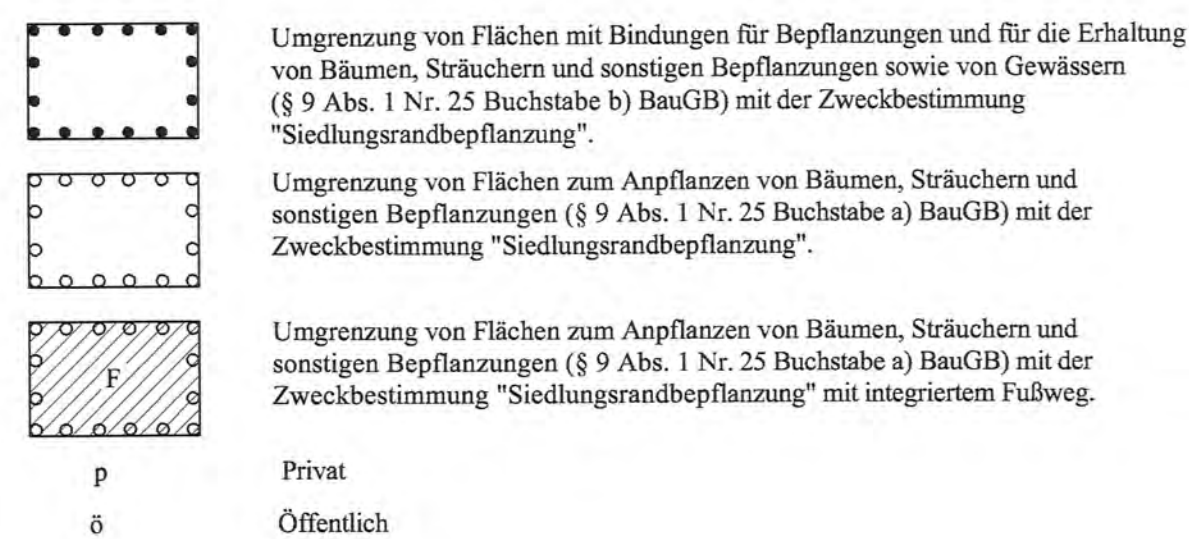
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



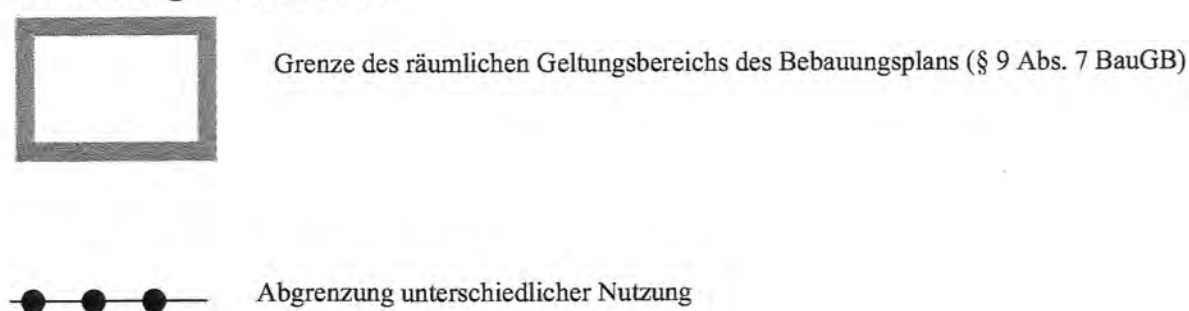
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)



7. Sonstige Planzeichen



Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Wesuwe-Siedlung", Ortschaft Wesuwe, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften in der Sitzung am 11.03.2003 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 20.03.2003



Textliche Festsetzungen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Die Oberkante des Erdgeschosßbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.
- Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO nur zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mindestens 1,00 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche zu einer Breite von mindestens 1,00 m dauerhaft bepflanzt wird.
- Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ost-, Nord- und Südseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R_{w, res} = 35 dB) gem. Din 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Um auch bei geschlossenem Fenster für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine zusätzliche Lüftungsmöglichkeit zu schallabgewandten Seiten (Westseiten) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
Für die Westseiten wird kein Lärmpegelbereich festgesetzt.
Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten usw.) sind westlich oder südwestlich der Gebäude (im Lärmschatten bzw. teilweise im Lärmschatten) zu errichten. Die Westseite bietet hierbei einen besseren Schutz als die Südwestseite.
Örtliche Bauvorschriften: (§ 56 NBauO)

- Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7 b NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
- Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 40 Grad betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7 b NBauO. Für Gebäude mit Pultdach beträgt die Mindestdachneigung 25 Grad.

Für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Die Außenwandfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind entweder in Holzbaueisen in braunen Farbönen oder mit Verblendlamellenwerk zu gestalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie für untergeordnete Bauteile bis max. 1/5 der Außenwandfassade.
- Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Hinweise:

a) Immissionen
Das Plangebiet wird von den vorhandenen Kreisstraßen 228 und 225 im Norden und Westen sowie der Bundesautobahn A 31 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

b) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wesuwe-Siedlung", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Haren (Ems), den 20.03.2003

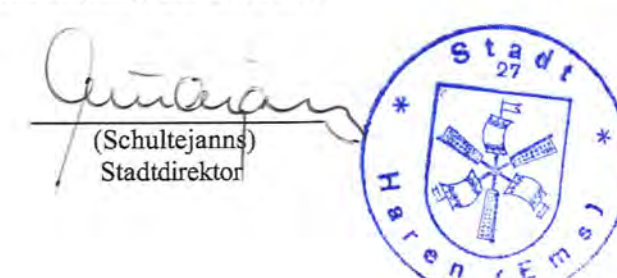


Der Verwaltungsausschuß der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 26.09.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Wesuwe-Siedlung", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

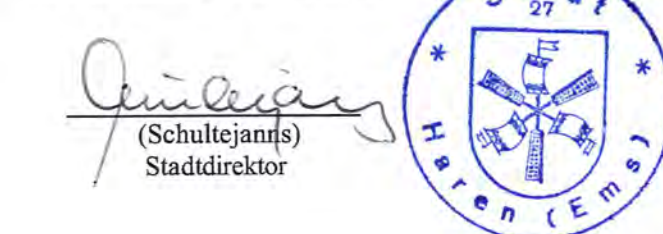
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wesuwe-Siedlung", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 14.01.2003 bis 17.02.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haren (Ems), den 20.03.2003



Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 11.03.2003 nach Prüfung der Anträge gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan "Wesuwe-Siedlung", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nebst Begründung beschlossen.

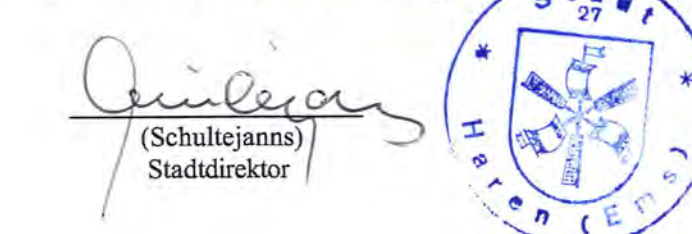
Haren (Ems), den 20.03.2003



Der Beschluß des Bebauungsplanes "Wesuwe-Siedlung", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2003 im Amtsblatt Nr. 7 des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden.

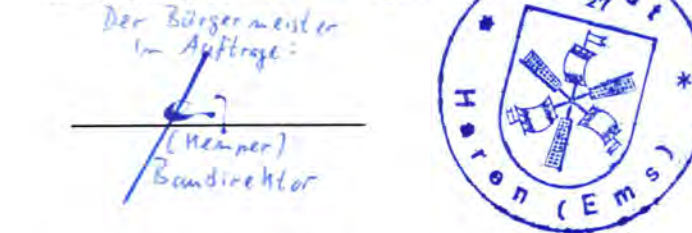
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 15.04.03 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 17.04.2003



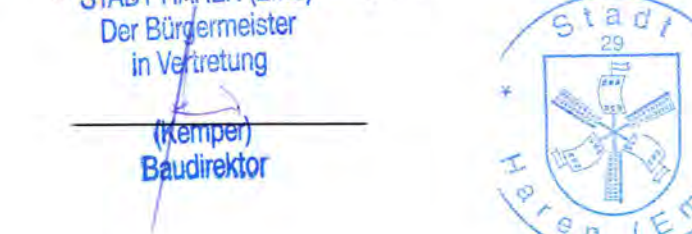
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 06.05.2004

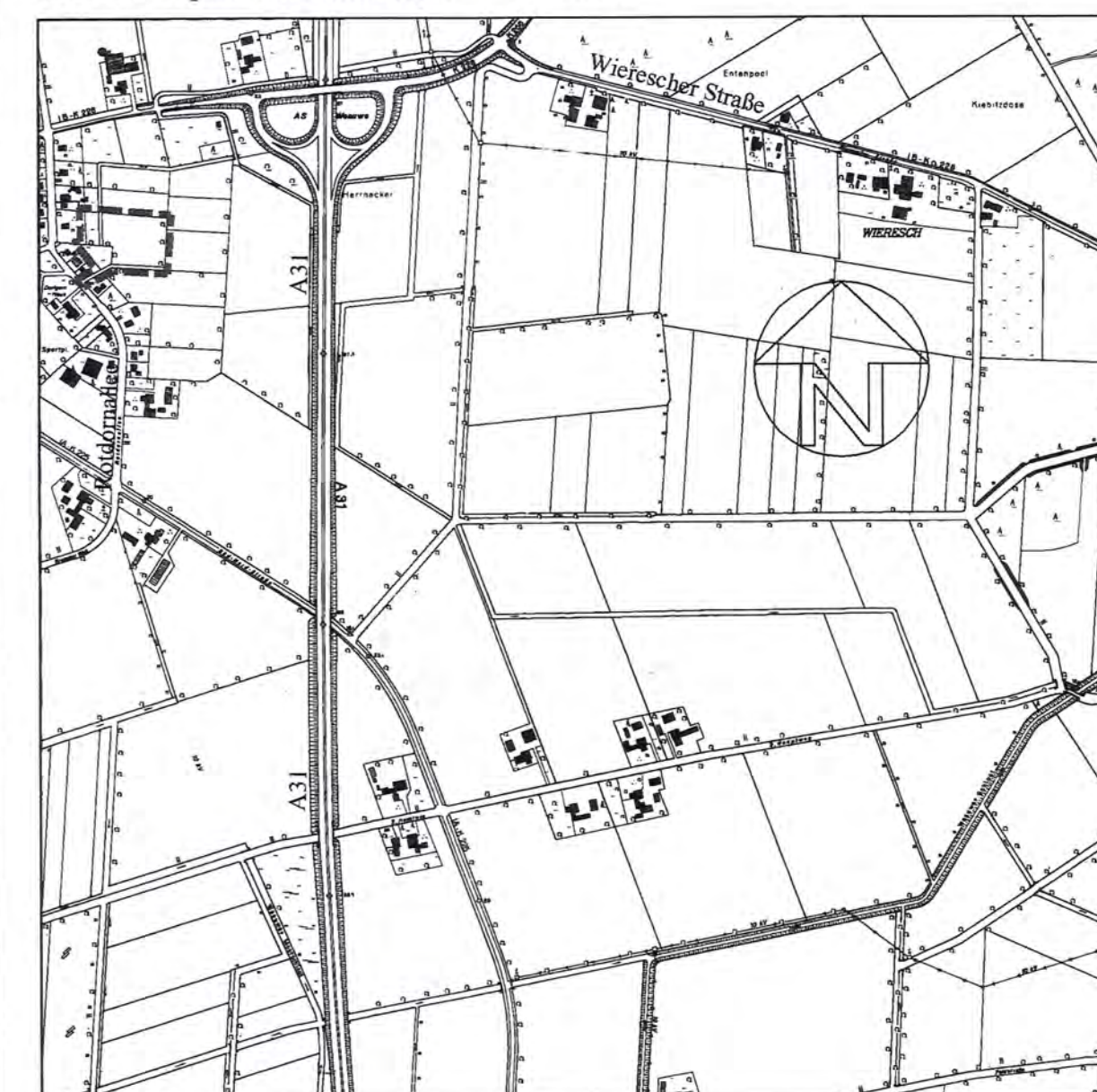


Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 04.05.2010



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000



STADT HAREN (EMS)

MASSNAHME		
Bebauungsplan "Wesuwe-Siedlung", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften		
MASSTAB	PLAN NR.	ANLAGE NR.
1 : 1000		
PLANAUFSTELLER	BAUDEZERNENT	
den 17.09.2002	den 17.09.2002	
GEZEICHNET	HAREN (EMS)	
J. Müller	den 17.09.2002	den 2002 (Stadtdirektor)

Vervielfältigung nur für die eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985 -NdsGVBl. S. 187, Antragsbuch-Nr.: L4...753/2001...

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 16.10.2001...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und der Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 27. März 2003



Im Auftrage