



- ### 9. Sonstige Planzeichen
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Sichtdreieck
 - Privater Wendepunkt für Hafen bzw. Slipanlage
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Wendepunkt für Hafen bzw. Slipanlage
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Wasser- und Schifffahrtsamtes Meppen und der Stadt Haren (Ems) zu belastende Flächen
 - Stellung baulicher Anlagen
 - Giebelständige Bauweise

- ### Textliche Festsetzungen
- Zulässige Vorhaben** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO): Alle Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Im WA 1-Gebiet sind bei Einzelhäusern maximal 4 Wohnungen je Gebäude, bei Doppelhäusern maximal 4 Wohnungen je Gebäude (= Doppelhaushälfte) und bei Hausgruppen maximal 2 Wohnungen je Gebäude (= Haus innerhalb der Hausgruppe) zulässig. Im WA 2-Gebiet sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Im WA 3-Gebiet sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen je Gebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohnung je Gebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
 - Bezugspunkt zu den textlichen Festsetzungen** Nr. 4, 5 und 6 (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
 - Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) liegen.
 - Maximale Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Im WA 1-Gebiet muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 6,0 und 8,0 m betragen. Im WA 2-Gebiet muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 3,5 und 8,0 m betragen. Im WA 3-Gebiet darf die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten.
 - Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3), im WA 1-Gebiet 12,50 m und in den WA 2- und WA 3-Gebieten 10,0 m.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO): Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

- ### Örtliche Bauvorschriften
- Dachform:** Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO. Für Gebäude im WA 2-Gebiet sind für untergeordnete Dachflächen auch Flachdächer zulässig, sofern das Hauptdach eine Traufhöhe i. S. d. textlichen Festsetzung Nr. 5 von mindestens 5,0 m und geneigte Dachflächen hat.
 - Dachneigung:** Die Dachneigung der Gebäude darf nicht weniger als 30° betragen. Dieses gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO sowie für Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Ausnahmsweise sind für Gebäude im WA 2-Gebiet Hauptdächer mit einer geringeren Dachneigung zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 20° beträgt und die Gebäudehöhe i. S. d. textlichen Festsetzung Nr. 6 mindestens 8,0 m beträgt. Im WA 2-Gebiet sind für untergeordnete Dachflächen auch Dächer mit einer geringeren Dachneigung als 30° zulässig, sofern das Hauptdach eine Traufhöhe i. S. d. textlichen Festsetzung Nr. 5 von mindestens 5,0 m und geneigte Dachflächen hat.
 - Dachfarbe:** Bei geneigten Dächern sind für die Dacheindeckungen Dachziegel oder Dachsteine in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden. Lackierte, glasierte oder engoblierte Dachpappen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
 - Außenfassade:** Die Außenfassade der Hauptgebäude ist als Verblümlmauerwerk in roten bis rotbraunen Farben zu erstellen. Für 1/3 der Gesamtfassadenfläche ist die Verwendung von alternativen Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarzgrün. Von dieser örtlichen Bauvorschrift sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.
 - Dach- und Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer ungewollten Härte führen würde. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.
 - Einfriedigungen:** Undurchsichtige massive Grundstückseinfriedigungen (z.B. Mauern, Gabionen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m und nur auf einer Gesamtlänge von bis zu max. 30 % der Gesamtlänge allen Grundstücksgrenzen des Grundstückes zulässig. Zwischen der vorderen Baubegrenzungslinie und der Straßenbegrenzungslinie sind undurchsichtige massive Grundstückseinfriedigungen generell unzulässig. Ausnahmen sind Grundstückseinfriedigungen nur in Form einer lebenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z.B. Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare)) oder in Form eines durchsichtigen Zaunes, welcher eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten darf, herzustellen.
 - Solaranlagen:** Sonnenkollektoren, Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich nur auf Dachflächen zulässig, wenn diese unmittelbar in die Dachhaut integriert bzw. parallel zum Dach (gleiche Neigung) aufgesetzt sind. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlage entsprechen.

- ### Nachrichtliche Hinweise
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
 - Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung umliegender Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
 - Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
 - Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
 - Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfälschungen mit Abfallstoffen oder schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nördring 21 • 49733 Haren/Ems
Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den 14.05.2013

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat am 10.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnen am Wasser", Ortsteil Raken, mit örtlichen Bauvorschriften neben Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 12.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnen am Wasser", Ortsteil Raken, mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründungsentwurf haben vom 23.10.2012 bis 22.11.2012 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Haren (Ems), den 14.05.2013

Der Bürgermeister
(Weitemeier)
Baudezernent

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan „Wohnen am Wasser“, Ortsteil Raken, mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 14.05.2013

Der Bürgermeister
(Weitemeier)
Baudezernent

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes "Wohnen am Wasser", Ortsteil Raken, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.05.2013 im Amtsblatt Nr. 14/2013 des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 14.05.2013 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 03.06.2013

Der Bürgermeister
(Weitemeier)
Baudezernent

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 03.06.2014

Der Bürgermeister
(Weitemeier)
Baudezernent

Für weitere Planausfertigungen

Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit der Urschrift des Bebauungsplanes wird hiernit amtlich beglaubigt.

Haren (Ems), den 03.06.2014

Der Bürgermeister
(Weitemeier)
Baudezernent

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA 1: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

WA 2: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

WA 3: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4
I-II
TH 3,5 m - 8,0 m
max. FH = 8,5 m
max. OKF = 0,6 m

Grundflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse zwingend
Traufhöhe muss zwischen 3,5 m und 8,0 m betragen
Firsthöhe als Höchstmaß
maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Nur Einzelhäuser zulässig / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Fuß- / Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Abwasserbeseitigung hier: Abwasser - Pumpstation des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor", Meppen.

6. Grünflächen

Grünflächen
Spielplatz

Zweckbestimmung:
privat
öffentlich

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
private Anpflanzung

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenversickerungsbecken
öffentlich

Hinweis

Geplanter Yachthafen

Nachrichtliche Übernahme

Grenze Überschwemmungsgebiet

- Zu- und Abfahrtsverbot, Grundstückszufahrten und -zugänge** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Grundstückszufahrten und -zugänge zur Rakener Straße sind unzulässig. Im übrigen sind je Baugrundstück zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal eine Grundstückszufahrt zur Breite von höchstens 5,00 m und zusätzlich ein Grundstückszugang zulässig. Die Gesamtbreite von Grundstückszufahrt und Grundstückszugang darf je Baugrundstück 7,00 m nicht überschreiten.
 - Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Die Grundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs und sonstiger Nutzung, welcher höher als 0,80 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante wird, frei zu halten.
 - Straßenwidmung:** Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 8 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 26 a BauGB): Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Alternativ ist das Anpflanzen von Obstbäumen möglich. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) unzulässig.
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Rotbuche (Fagus sylvatica), Baumweide (Salix alba), Sal-Weide (Salix caprea)
- Sträucher:** Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Brombeere (Rubus fruticosus), Liguster (Ligustrum vulgare), Geißblatt (Lonicera), Stechpalme (Ilex aquifolium), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Aschweide (Salix cinerea), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Ohrweide (Salix aurita), Korbweide (Salix viminalis)
- Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (Abstand etwa 5-8 m) im inneren Bereich der Anpflanzungsflächen zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Fleischschneider, Handsense) von verdrämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen. Folgende Obstbäume können alternativ verwandt werden (Hochstämme; Auswahl aller Sorten; Abstand der Obstbäume untereinander mind. 5 m): Apfel: Schöner von Boskop, Roter Boskop, Landsberger Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Roter Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel
Pflaume: Hauszwetsche, Czar, Ontario-Pflaume, Wangenheim, Emma Leppermann, Anne Späth, Bühler Frühwetsche, Königin Victoria, Wangenheims Frühwetsche
Stachelbeere: Königin Victoria, Wangenheim, Emma Leppermann, Anne Späth, Bühler Frühwetsche, Königin Victoria, Wangenheim, Emma Leppermann, Anne Späth, Bühler Frühwetsche
Südkirsche-Büttner Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Querfurter Königskirche, Werdersche Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche
Sauerkirsche: Schattenmorelle, Fanal, Werdersche Glaskirsche, Ludwig Frühe Sauerkirsche, Koröser Weichsel
Birne: Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trévous, Großer Katzenkopf, Gute Luse, Doppelte Phillipsbirne, Alexander Lucas, Alte Koch- und Einweckbirne (Flehn), Boos Flaschenbirne, Bunte Jubiläe
- AußerKrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan "Am Donnerberg - 2. Änderung", rechtskräftig seit dem 15.09.1985, soweit er im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Wohnen am Wasser" liegt, außer Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren diesen Bebauungsplan "Wohnen am Wasser", Ortsteil Raken, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) in der Sitzung am 18.12.2012 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 14.05.2013

Der Bürgermeister
(Honnigfort)
Baudezernent

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 22.09.2004, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnen am Wasser", Ortsteil Raken, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Haren (Ems), den 14.05.2013

Der Bürgermeister
(Weitemeier)
Baudezernent

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2012 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen

Gemarkung: Raken
Flur: 3

Auftragsnummer: 130020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.11.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 19.04.13

ÖBVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan

"Wohnen am Wasser"

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Kartengrundlage: TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen; 3209 Haren (Ems)

Stand: April 2013

- Urschrift -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort • Nördring 21 • 49733 Haren/Ems

Ausdruck vom: 11.04.2013