

- 1.5 Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten: Die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG im gesamten Geltungsbereich unzulässig, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- 1.6 Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen nach § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- 1.7 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB): Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 07-34/1 „An der Jugendherberge, Teil III – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1 und 8), Stadtkern, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07-34 „An der Jugendherberge Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, rechtskräftig seit dem 26.10.2001, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1 und 8)

- 2.1 Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO): Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 3 NBauO sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO.
- 2.2 Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO): Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 40 Grad betragen. Sie darf im gesamten Planbereich nicht mehr als 46 Grad betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 3 NBauO. Für Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.3 Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO): 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 (z. B. aufgrund der Bodenverhältnisse). Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

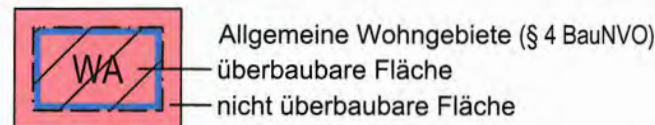
## 3. Hinweise

- 3.1 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (059 31) 440 zu erreichen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 3.2 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- 3.3 Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- 3.4 Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- 3.5 Hochwasserrisikogebiet § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG: Der Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HWext ~11,82 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potentiellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

## Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

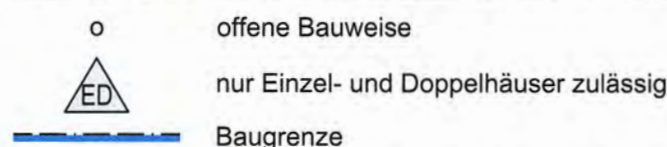
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



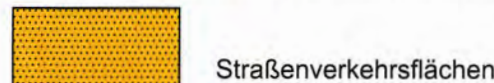
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
EFH = 0,50 m Höhe fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß

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

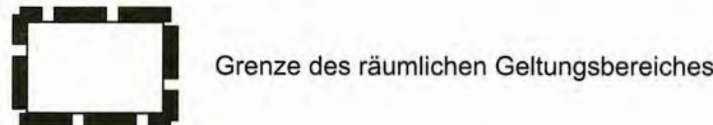


Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

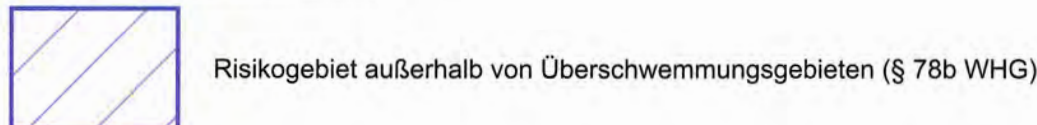


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen



Nachrichtliche Übernahme



## 1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB): Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstück) ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
- 1.3 Lagerung wassergefährdender Stoffe: Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung und der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.
- 1.4 Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit: Bauliche Anlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gegen aufsteigende Feuchtigkeit und drückendes Wasser zu schützen. Dies gilt entsprechend für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) sowie für elektrische Einrichtungen und Anlagen. Elektrische Einrichtungen und Anlagen sind außerhalb des Gebäudes unterhalb der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.

- 3.6 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 3.7 Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

## Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 07-34/1 „An der Jugendherberge, Teil III – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 8 NBauO) Stadtkern, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 12.12.2024 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 16.12.2024



(Honnigfort)  
Bürgermeister

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-34/1 „An der Jugendherberge, Teil III – 1. Änderung“, Stadtkern, wurde ausgearbeitet von:  
THOMAS HONNIGFORT  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement  
Nordring 21 · 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 13.12.2024

Planverfasser

## Planunterlage

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



Bezieher-Nr.: 44038  
Bezieher/Nutzer: Stadt Haren (Ems)  
Abgabedatum: 23.02.2023

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-34/1 „An der Jugendherberge, Teil III – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 8 NBauO), Stadtkern, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 06.12.2023 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 07-34/1 „An der Jugendherberge, Teil III – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 8 NBauO), Stadtkern, nebst Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-34/1 „An der Jugendherberge, Teil III – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 8 NBauO), Stadtkern, und der Begründungsentwurf haben vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 (einschließlich) gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 07-34/1 „An der Jugendherberge, Teil III – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 8 NBauO), Stadtkern als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 13.12.2024



Der Bürgermeister  
Im Auftrag:  
(Brinker)  
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 07-34/1 „An der Jugendherberge, Teil III – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 8 NBauO), Stadtkern ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2024 im Amtsblatt Nr. 3512024 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2024 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 16.12.2025



Der Bürgermeister  
Im Auftrag:  
(Brinker)  
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 07-34/1 „An der Jugendherberge, Teil III – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 8 NBauO), Stadtkern, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

Für weitere Planausfertigungen:

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

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:



Stadt Haren (Ems)  
Der Bürgermeister

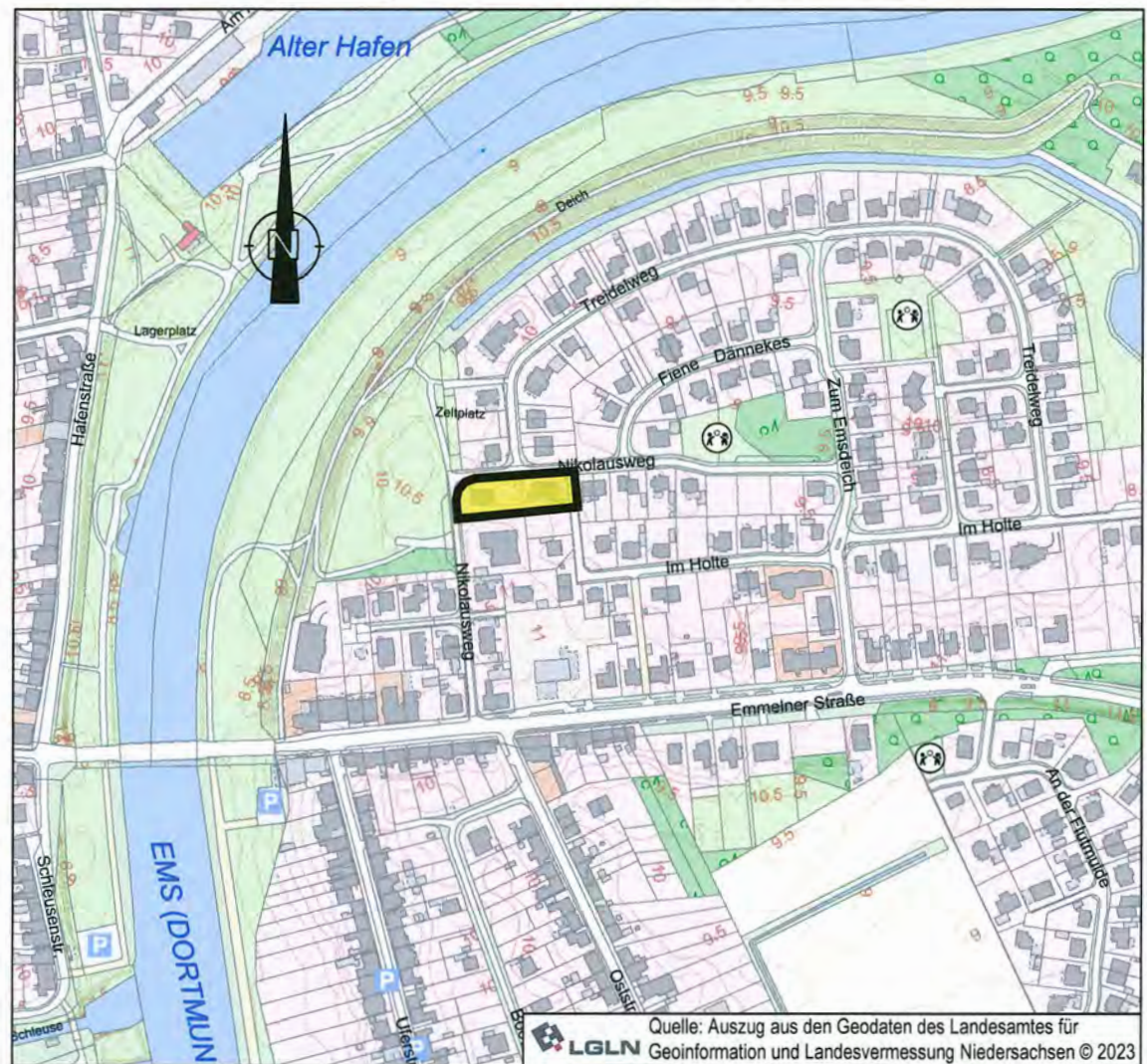
## Bebauungsplan Nr. 07-34/1

"An der Jugendherberge, Teil III - 1. Änderung"

Stadtkern

- Urschrift -

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1 und 8  
beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand: 13.12.2024

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
Freiraumplanung · Projektmanagement