Planzeichenerkärung:

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

WA 2 Wo — überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen
in Wohngebäuden

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 3,5 m - 6,5 m	Traufhöhe,3,5 m - 6,5 m als Mindest- und Höchstmaß
FH max. 10,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß
H. f. EGB = 13,8 m	Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden als maximale Höhe über NHN

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

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: private Grundstückszufahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P	Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Abstandsgrün

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. OK Verkehrsfläche
Ü	Überschwemmungsgebiet der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16.12.2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2019 vom 20.12.2013) (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6a BauGB)
	Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ems gem. § 78b Abs. 1 WHG (LGLN Niedersachsen Geobasisdaten 2020) (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6a BauGB)

Präambel:

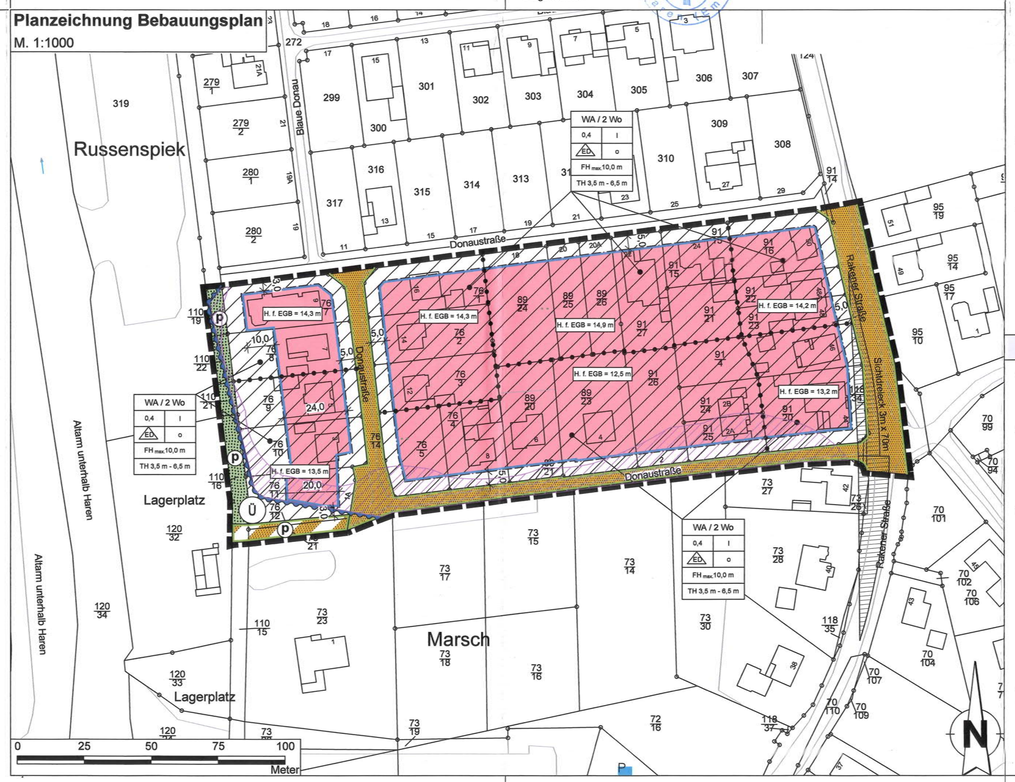
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 06.10.2020 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 07.10.2020

(Honnigfort)
Bürgermeister

Planzeichnung Bebauungsplan

M. 1:1000



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EGB) darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

2.2. Die in der Planzeichnung festgelegten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EGB) gemessen.

2.3. Die Mindesthöhe der Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit Dachfläche) wird auf mindestens 3, 5 m bzw. höchstens 6,5 m über OK fertigen Fußboden im Erdgeschoss (EGB) festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) müssen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, soweit sie an der Grenze zu den seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

4. Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

5. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 10-01 „Am Donnerberg", Ortschaft Raken, rechtskräftig seit dem 31.10.1967, Nr. 10-01/2 „Am Donnerberg - 2. Änderung", Ortschaft Raken, rechtskräftig seit dem 15.09.1985, Nr. 10-01/3 „Am Donnerberg - 3. Änderung", Ortschaft Raken, rechtskräftig seit dem 31.08.1989 und Nr. 10-01/4 „Am Donnerberg - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, rechtskräftig seit dem 13.01.1995, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO):

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken.

2. Dachform

2.1. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten.
Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 30° betragen.
Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauNVO.

2.2. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch mit einer abweichenden Dachneigung zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO und § 14 BauNVO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung errichtet werden.

3. Außenwandgestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind jeweils mit einem Anteil von mindestens 70 % in Verblendmauerwerk auszuführen.

4. 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 oberflächig 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.

HINWEISE:

1. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems sind die Verbotstatbestände (u. a. Errichtung/ Erweiterung baulicher Anlagen, Geländeaufschüttungen, Anpflanzungen) des § 78 Abs. 4 bzw. § 78 a Abs. 1 WHG zu beachten. Ausnahmen von den Verboten sind nur auf der Grundlage einer Genehmigung nach § 78 Abs. 5 bzw. § 78 a Abs. 2 WHG zulässig.

2. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann.

Der Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. HQextr = 11,75 m NN.

3. In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des Landkreises Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

5. Das Plangebiet befindet sich im An-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz NORDHORN RANGE. Von dem dortigen Übungsbetrieb könne nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

6. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

7. Versorgungsleitungen
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.

8. 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.

9. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz:
- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für den geplanten Hausbau etc. sowie für Stell- und Lagerflächen (Baumaterial etc.), Wegeneu- und -ausbau sowie Abriss von Gebäuden) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

Planverfasser:

Der Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, wurde ausgearbeitet von der ING. BÜRO W. GROTE GmbH.

Papenburg, den 07.10.2020

(Planverfasser)

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.03.2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, nebst Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, und der Begründungsentwurf haben vom 28.07.2020 bis 28.08.2020 (einschließlich) gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 06.10.2020 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 07.10.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2020 im Amtsblatt Nr. 30 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2020 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 20.10.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10-01/5 „Am Donnerberg - 5. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Raken, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

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)
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 10-01/5

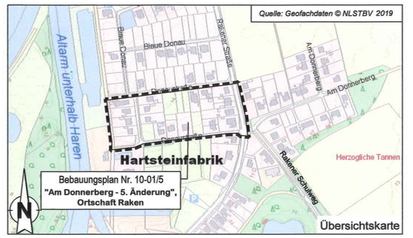
"Am Donnerberg - 5. Änderung",

Ortschaft Raken

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

- SATZUNG -



Stand: 06.10.2020

- Urschrift -

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
ING. BÜRO GROTE GmbH
Bahnhofstraße 5-10 · D-26871 Papenburg

Telefon: 05932 / 8-0 - Telefax: 05932 / 8-282
E-mail: info@haren.de
Stadt Haren (Ems)
Neuer Markt 1 · 49733 Haren (Ems)

P:\Haren\1581 BPlan 10-01-5 Am Donnerberg - 5 Änd OT Raken\09 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\BPlan Nr. 10-01_5.dwg