

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. FH = 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,50 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptabwasserleitung Oberflächenwasser unterirdisch

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:** Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen.

- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** 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 Verkehrsflächen (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.
- Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens 10,00 m.
- Garagen, Carports sowie Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück) 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.
- Verkehrsflächen (§ 6 Abs. 5 NSchG):** Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12-06 „Zwischen Lohweg und Lohkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen, rechtskräftig seit dem 31.10.2011, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen.
- Dachform**
Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
- Dachneigung:**
 - Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 30° betragen. Eine geringere Dachneigung ist zulässig, sofern die Firsthöhe des Hauptgebäudes mindestens 8,00 m und die Dachneigung mindestens 20° beträgt.
 - Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, die obere Dachfläche bei Mansarddachbauweise, untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude sowie für Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.
- Grundstückszufahrten und -zuwegungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
Die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. des Grundstückszugangs wird auf insgesamt 7 m pro Einzelhaus und insgesamt 4 m pro Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Vorgärten (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
 - Die Baugrundstücke sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze vollständig als Vorgarten im Sinne des § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO herzurichten und zu nutzen.
 - Die Gesamtgröße von Pflasterflächen, Stein-, Schotter- und Kiesbeeten sowie von Folienabdeckungen darf in Summe 10 % der Größe des Vorgartens im Sinne von Satz 1 dieser örtlichen Bauvorschrift nicht überschreiten.
 - Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Grundstücksflächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu berücksichtigen sind. Abweichend hiervon gilt diese örtliche Bauvorschrift auch für Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu berücksichtigen sind.
- Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
 - Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze sind Mauern und Zäune mit einer Höhe von mehr als 1,00 m unzulässig. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zu angrenzenden Baugrundstücken.
 - Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie offen und nicht blickdicht sind sowie durch eine Hecke oder eine sonstige natürliche Begrünung in Form von Pflanzen begrünt sind. Zäune in einer Höhe von mehr als 1,80 m sind innerhalb der in Satz 1 dieser örtlichen Bauvorschrift genannten Fläche grundsätzlich unzulässig.
- Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO):**
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schädlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

- In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archaische 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 Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 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).
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen sind als örtlich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.
- 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 Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrüggestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 15.12.2020 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 18.03.2021



(Honnigfort)
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ 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 16.12.2020



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: 20.05.2020

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen, nebst Begründung gemäß § 13b i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen, und der Begründungsentwurf haben vom 19.10.2020 bis 19.11.2020 (einschließlich) gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 nach Prüfung der Anregungen gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 18.03.2021



Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.03.2021 im Amtsblatt Nr. 01/2021 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.03.2021 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 06.09.2021



Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12-08 „Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Tinnen, 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 Bebauungsplans wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haren (Ems), den

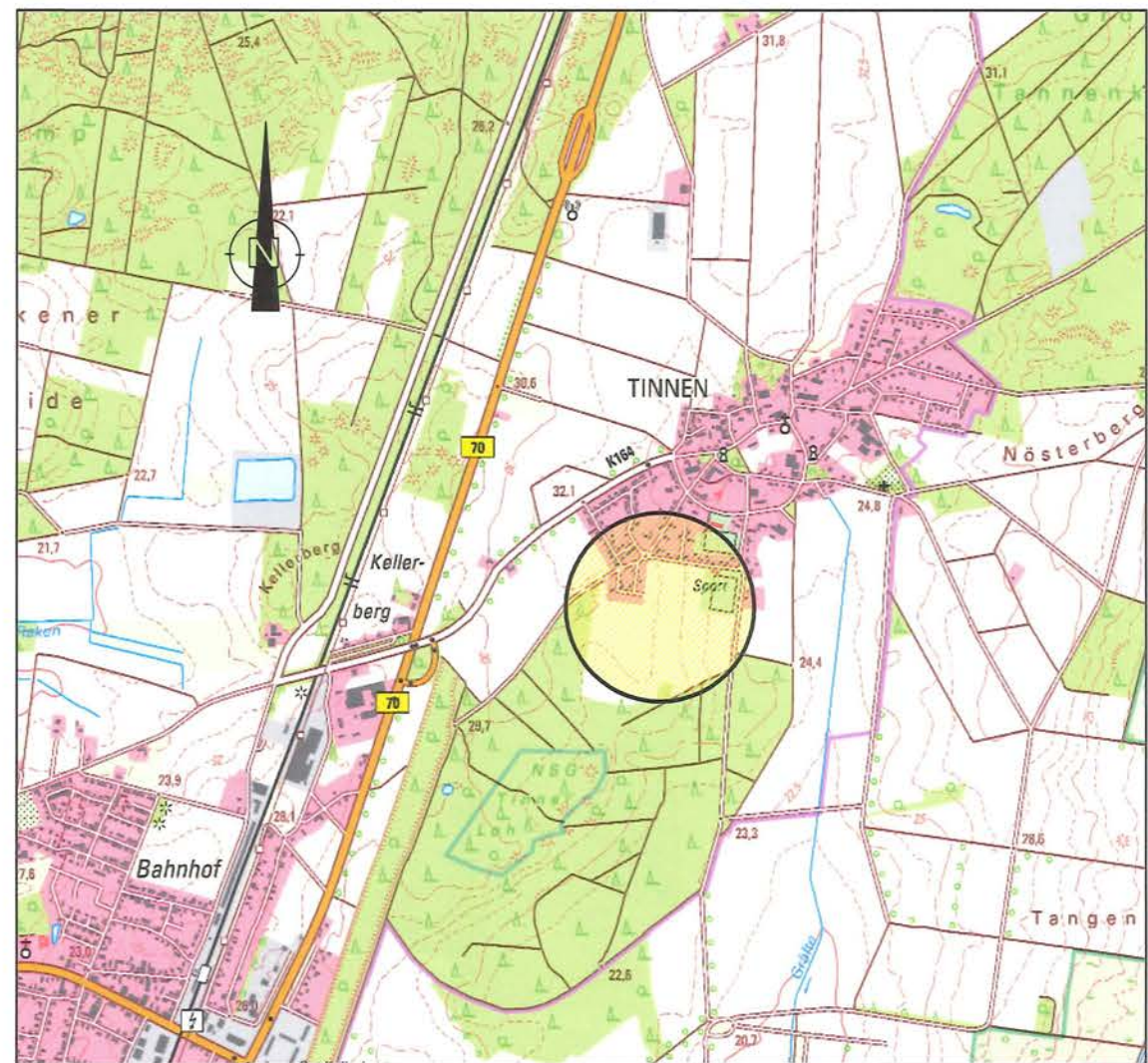
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Stadt Haren (Ems)
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 12-08
"Zwischen Lohweg und Lohkamp, Erweiterung"
Ortschaft Tinnen
- Ortschaft

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB



Geofachdaten © NLSTBV 2020, Maßstab: 1:25.000

Stand: 15.12.2020

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