



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und dem § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Landegge - Sande, Teil III" -Ortschaft Landegge- bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 30.04.2004



Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Landegge - Sande, Teil III" -Ortschaft Landegge- mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 02.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Landegge - Sande, Teil III" -Ortschaft Landegge- mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.12.2003 bis 28.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan "Landegge - Sande, Teil III" -Ortschaft Landegge- mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen durch den Verwaltungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 30.04.2004



Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Kemper)
Baudirektor

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Landegge - Sande, Teil III" -Ortschaft Landegge- mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 14.05.2004 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.05.2004 rechtsverbindlich geworden.

Haren (Ems), den 25.05.2004

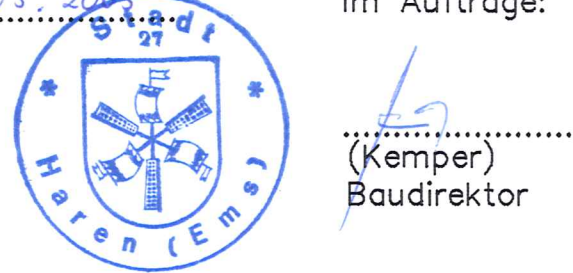
Im Auftrage:



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Landegge - Sande, Teil III" -Ortschaft Landegge- ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB -nicht- geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 23.05.2004

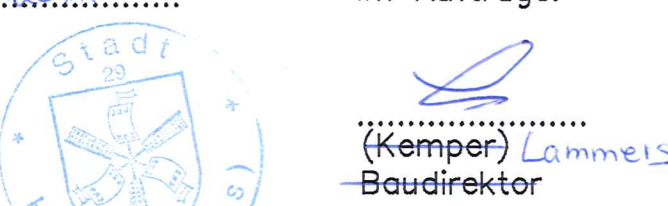
Im Auftrage:



Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Landegge - Sande, Teil III" -Ortschaft Landegge- sind Mängel in der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -nicht- geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 12.05.2004

Im Auftrage:



(Kemper)
Baudirektor

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

- Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Staße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Staßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.
Die Traufhöhe darf 3,75 m, gemessen vom fertigen Fußboden des Erdgeschosses (Sockelhöhe) bis zum Schnittpunkt zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, nicht überschreiten.
- Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßengrenzlinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 BauO)

- Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
- Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 40° und nicht mehr als 46° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO.
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 Holzbauweise in braunen Farbtönen oder mit Verblendmauerwerk in roten oder rot-braunen Farbtönen zu gestalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie für untergeordnete Bauteile bis max. 1/5 der Außenwandfassade.
Bei geneigten Dächern sind für die Dacheindeckung Dachziegel oder Dachsteine in roten oder rot-braunen Farbtönen zu verwenden.
- 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 oberflächlich versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

Die festgesetzten Anpflanzungen und Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. der Vermeidung von Eingriffen.

- Private Grundstücke**
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubbau gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Gehölzneuanpflanzungen**
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 20 Sträucher pro 100 m² der Pflanzliste 2 und ein mittel- oder großkroniger Baum pro 100 m² der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Straßenbäume**
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbau der Pflanzliste 1 je 200 m² Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet darf pro Baum eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten.
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
Auf der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Alle natürlich abgängigen Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 1 (Bäume)

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Corylus betulus (Hainbuche)
Crataegus laevigata (Feldorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia spec. (Linde)

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Alnus glutinosa (Schwarzerie)
Cornus alba (Weißer Hartfrießel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartfrießel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundrose)
Rosa multiflora (Büschelrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Taxus baccata (Eibe)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Hinweise

- Denkmalschutz - Bodenfunde**
In einzelnen Bereichen der Stadt Haren (Ems) sind in der Vergangenheit ur- bzw. frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht worden. Sollten hier bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 405 - Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS gemäß PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max.SH=0,50m Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

max.TH=3,75m maximale Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

O

Offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung der Hauptbaukörper

Abgrenzung unterschiedl. Stellung baul. Anlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Spielplatz

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Ö = Öffentliche Fläche

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

P = Private Fläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe c) und b) BauGB)

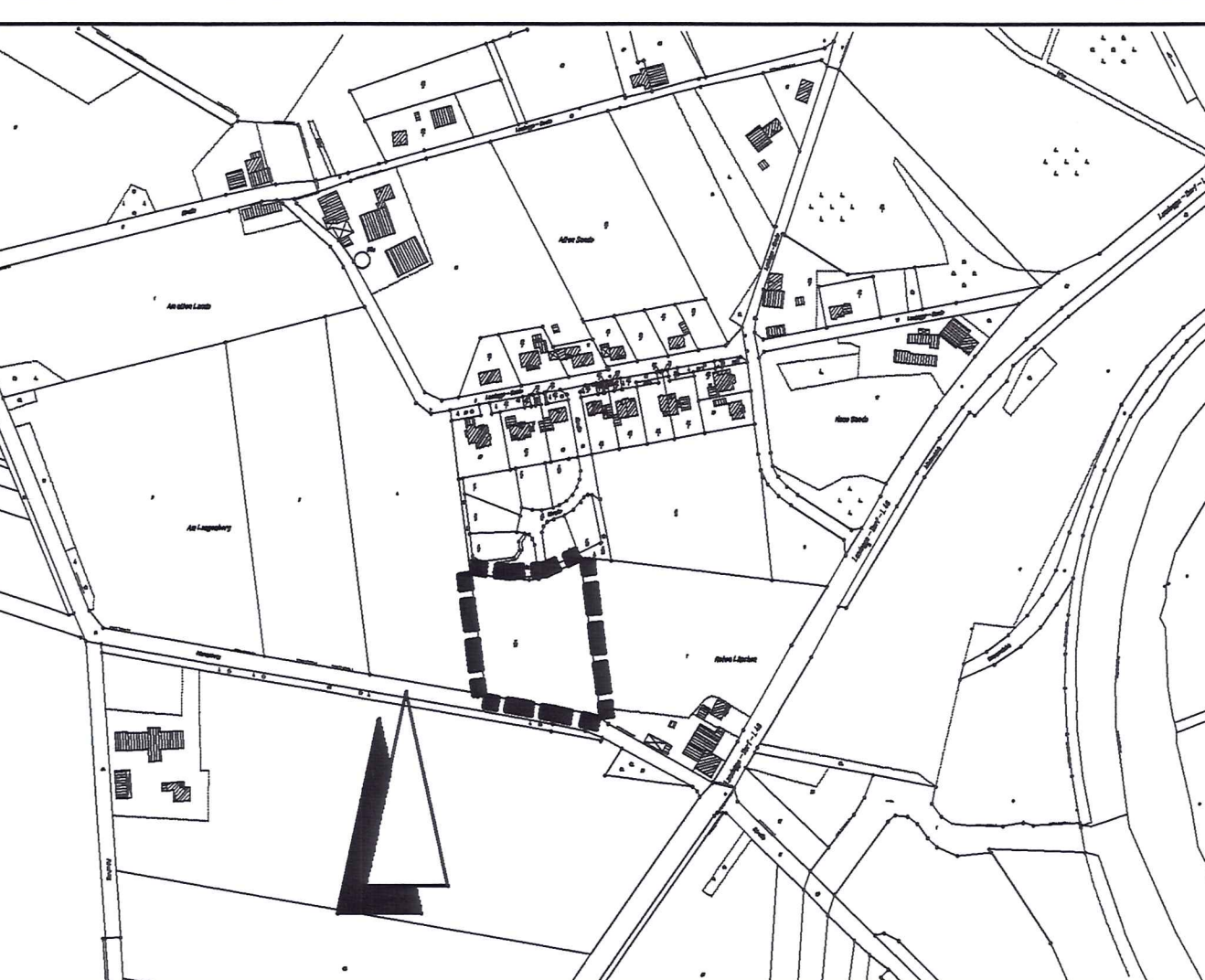
Ö = Öffentliche Fläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Übersichtskarte

M. 1 : 5000



Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.

Außenstelle Meppen
Am Hochglückswaldchen 2
49716 Meppen
Telefon (05331) 9338 - 0
Telefax (05331) 9338 - 50

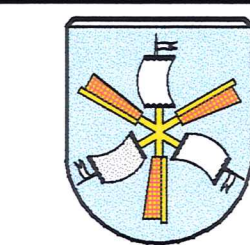


Bearbeitet: Meppen, den 27. 04. 2004

Mechthild Hasenleider

Gezeichnet: Voß/Schmidt

Gesehen: Hoff



- URSCHRIFT -

STADT HAREN (Ems)

Bebauungsplan: "Landegge - Sande, Teil III" Ortschaft Landegge

-mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 56 NBauO -

Maßstab: 1 : 1000

Haren (Ems) den . . . 2004