

Planzonenklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, V. m. der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (WA1 bis WA6-Gebiete)
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Traufenhöhe als Höchstmaß
	Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Hauptfahrbahn

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	F+R = Fußweg und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Zweckbestimmung: Transformatorstation
--	---------------------------------------

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

	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Abstandsgrün

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltegraben
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Hochwasserschutzanlage

8. Planungen, Nutzungsregelungen, maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 16 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--	--

9. Sonstige Planzeichen

	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zugunsten der Stadt Haren (Ems) zu belastende Fläche (Regenwasserleitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
--	--

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--	--------------------------------------

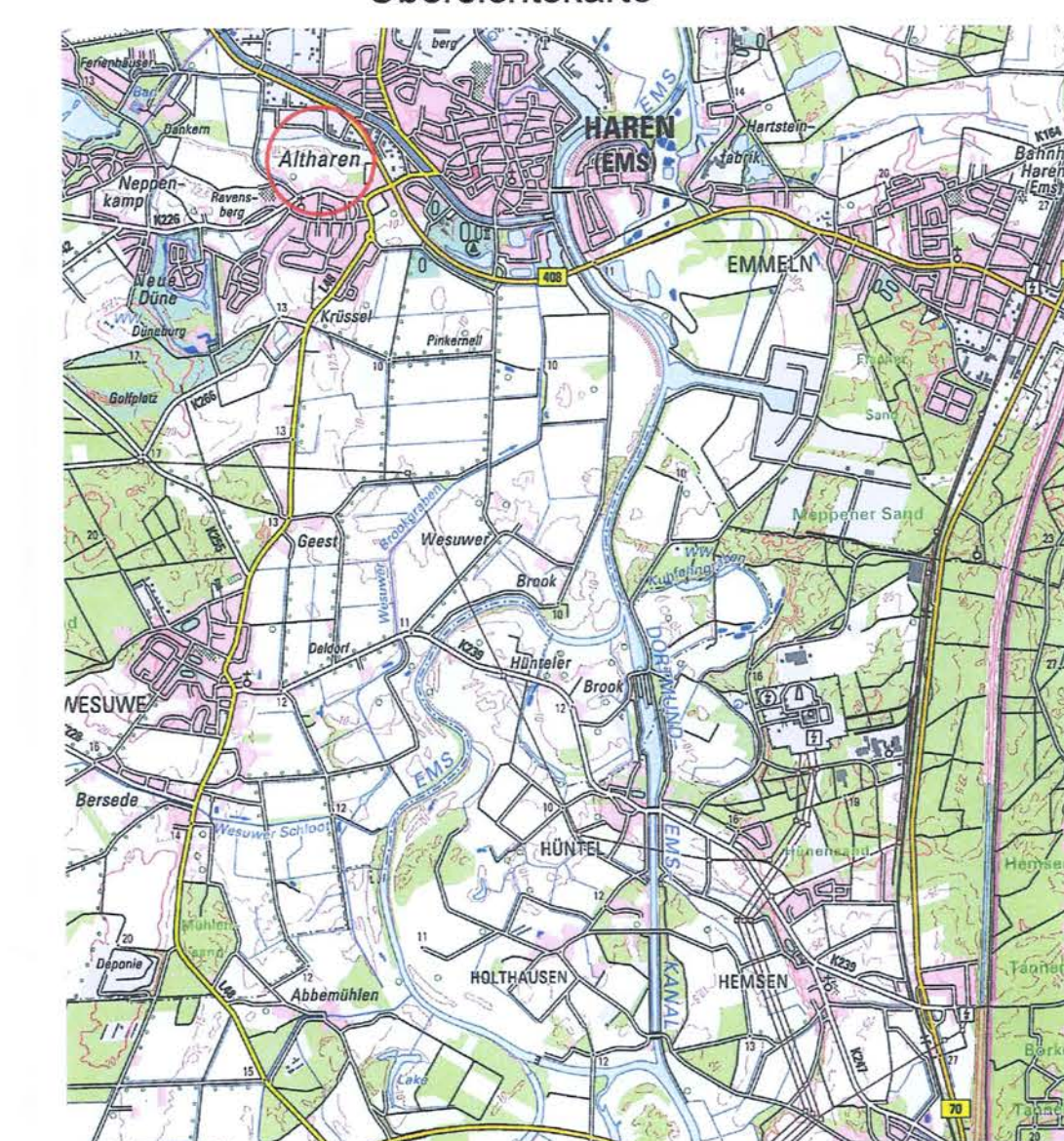
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze
--	--

	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Lärmschutzwand und passive Lärmschutzmaßnahmen siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2
--	--

	Nachrichtliche Übernahme
--	--------------------------

	Sichtdreieck
--	--------------

Übersichtskarte



Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
E-Mail: info-osnabrueck@nlg.de
http://www.nlg.de

Niedersächsische
Landgesellschaft m

Stadt Haren (Ems)
Bebauungsplan Nr. 02-25
"Nördlich der Adenauerstraße, Teil II"
mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen

Satzung

Osnabrück, den 01.12.2017
Planverfasser: I. A. Heike Röllmann
Maßstab 1 : 1 000

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 02-25 "Nördlich der Adenauerstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 19.12.2017 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 21. DEZ. 2017
(Hornigfort)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-25 "Nördlich der Adenauerstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 02-25 "Nördlich der Adenauerstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, nebst Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-25 "Nördlich der Adenauerstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf haben vom 04.10.2017 bis 03.11.2017 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 02-25 "Nördlich der Adenauerstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 21. DEZ. 2017
(Brinker)
Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaureit

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
niedersächsischen Landgesellschaft mH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den
gez. I. A. Heike Röllmann
Planverfasser
Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 02-25 "Nördlich der Adenauerstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2017 im Amtsblatt Nr. 27 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.12.2017 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 03.01.2018
(Brinker)
Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaureit

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 02-25 "Nördlich der Adenauerstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaureit

Für weitere Pensionsleistungen:
Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit der Urschrift des Bebauungsplanes wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haren (Ems), den
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen werden ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.

3. Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen in allen WA - Gebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2 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.
4.3 Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück) sowie bei Grundstücken entlang von Fuß- und Radwegen müssen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, soweit sie an der Grenze zu den seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. dem Fuß- und Radweg errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m zu den Verkehrsflächen bzw. dem Fuß- und Radweg einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.
4.4 Im WA6-Gebiet ist ein Überschreiten der westlichen Baugrenze mit Wohngebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für das WA4-Gebiet

5.1 Die Ausrichtung der Außenwände bzw. Außenbauteile muss an den Nordwestseiten, Nordostseiten und Südostseiten (ausgenommen an den Westseiten bzw. Südwestseiten) parallel zu den Baugrenzen oder direkt auf den Baugrenzen erfolgen. Offene Fenster von Wohnräumen sind im Obergeschoss an der Nordostseite nicht zulässig (Festfenster bzw. nicht offene Belüchtungsflächen sind zulässig). Die Mitten der Fenster im Obergeschoss dürfen eine Höhe über Normalhöhennull (UNHN) von 15,75 m / 16,14 m (nördliches / südliches Gebäude) nicht überschreiten. Im Erdgeschoss dürfen die Mitten von Fenstern die Höhe (UNHN) von 12,95 m / 13,34 m (nördliches / südliches Gebäude) nicht überschreiten.
5.2 Die festgesetzte Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe von 7,00 m über Geländeerbante des östlich angrenzenden Schutzplatzes und eine Länge von 68 m haben. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mindestens 25 dB betragen. Die Ostseite der Lärmschutzwand ist hochschallend auszuführen (d. h. Reflexionsminderung mindestens 8 dB). Es ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand vor dem Bezug der Wohngebäude baurechtlich genehmigt und gebaut ist.

6. Widmung Verkehrsflächen

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung für den Verkehrsfreibereich wirksam ist.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-25 "Nördlich der Adenauerstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen.

2. Dachform und Dachneigung

2.1 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) BauNVO.
2.2 Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 30° betragen.
2.3 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 12 bzw. § 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch mit einer abweichenden Dachneigung oder einem Flachdach zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 3 und 4 BauNVO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.

3. Grundstückszufahrten und -zuweisungen (§ 84 (3) Nr. 6 BauGB)

Die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. des -zugangs wird auf insgesamt 7 m pro Einzelhaus und insgesamt 4 m pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Oberflächenwasser

In den WA1-, WA2-, WA3 und WA6 - Gebieten ist das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser auf diesem schädlos durch Versickerung oder Verleitung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere auch 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

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt 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.
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen teilweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) 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.
- Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen beeinflusst (Bundesstraße - B 408, Wesuweer Straße - L 48, Adenauer Straße - K 226). Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02-25 "Nördlich der Adenauerstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02-22 "Pflegeheim an der Adenauerstraße", Ortsteil Altharen, rechtskräftig seit dem 15.11.2012, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen.