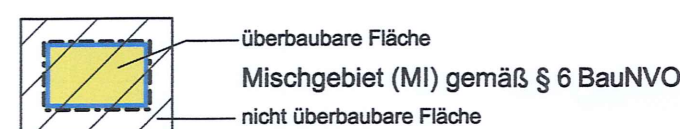


## Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

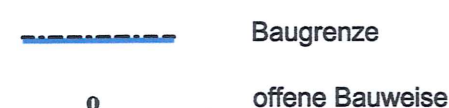
### 1. Art der baulichen Nutzung



### 2. Maß der baulichen Nutzung:

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)  
0,4 Grundflächenzahl  
FH Firsthöhe als Höchstmaß  
TH Traufhöhe als Mindest-/Höchstmaß

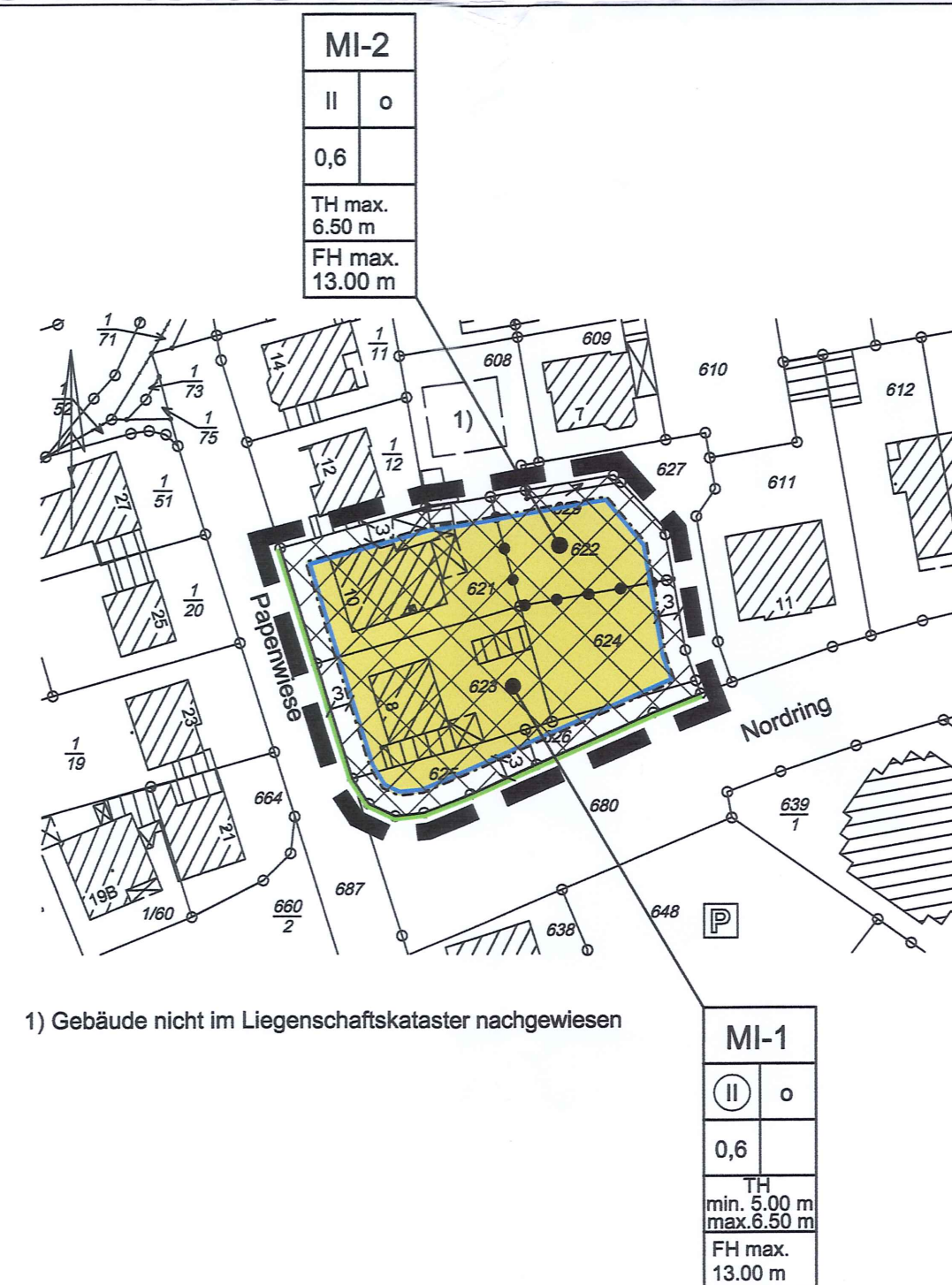
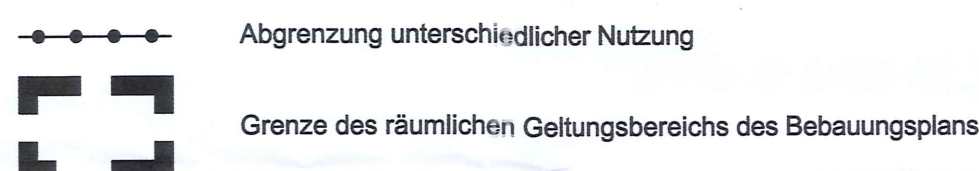
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen



### 4. Verkehrsflächen



### 5. Sonstige Planzeichen



**Planunterlage**

Geschäftsnummer: L4 - 263/2015

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

(© 2015 LGLN)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Haren (Ems), Stadt

Gemarkung: Haren

Flur: 4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 29.10.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

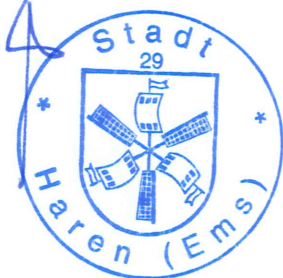
Meppen, den 19. SEP. 2016

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen

## Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a 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. 07-04/4 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 16.06.2016 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 09.09.2016  
(Honnigfort)  
Bürgermeister



## Textliche Festsetzungen

### 1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

2.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante des Gehweges der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Gehweges und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Für das Flurstück 622 ist nicht die Oberkante des Gehweges, sondern die Oberkante der Fahrbahn Bezugspunkt.

Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

2.2 Im MI-1-Gebiet muss die Traufhöhe mindestens 5,00 m und maximal 6,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut, betragen.

2.3 Im MI-2-Gebiet darf die Traufhöhe 6,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut, nicht überschreiten.

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

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist entlang der Straße „Nördring“ auf einer Länge von in der Summe maximal 2/3 der gesamten Gebäudefront zulässig, sofern die einzelne Überschreitung der Baugrenze maximal 1/3 der gesamten Gebäudefront beträgt. Im Bereich zwischen der Baugrenze und der der Straße „Nördring“ zugeordneten Straßenbegrenzungslinie darf die Erdgeschosfläche lediglich mit Arkaden, Loggien oder ähnlichen untergeordneten Gebäudeteilen bebaut werden.

3.2 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

### 4. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 07-04/4 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 07-04 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt“, rechtskräftig seit dem 15.05.1991, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07-04/4 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern.

### 2. Dachform und Dachneigung

2.1 Im MI-1-Gebiet sind die Hauptgebäude mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO.

2.2 Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper muss bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 35° betragen. Eine geringere Dachneigung ist zulässig, sofern die Firsthöhe des Hauptgebäudes mindestens 10,00 m und die Dachneigung mindestens 20° beträgt. Als Abweichung (§ 86 NBauO) hiervon sind für untergeordnete, der Straße „Nördring“ abgewandte Dachflächen abweichende Dachneigungen zulässig.

2.3 Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Neigung der Dachfläche maximal 40° betragen. Als Abweichung (§ 86 NBauO) hiervon sind für untergeordnete, der Straße „Nördring“ abgewandte Dachflächen abweichende Dachneigungen zulässig.

2.4 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 12 bzw. § 14 BauNVO sind auch mit einer abweichenden Dachneigung oder einem Flachdach zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung bzw. Flachdach errichtet werden.

### 3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

3.1 Im MI-1-Gebiet darf die Traufe an der zur Straße „Nördring“ ausgerichteten Gebäudefront durch Traufgiebel oder untergeordnete Bauteile durchbrochen werden. Der seitliche Abstand dieser Gebäudeteile muss zur jeweiligen Giebelseite einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

3.2 Zwerchgiebel, Gauben und Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Ortsgang einhalten.

3.3 Im MI-1-Gebiet darf die Traufe an der der Straße „Nördring“ abgewandten Gebäudefront bis max. 1/5 der zugehörigen Traufenlänge durch untergeordnete Gebäudeteile durchbrochen werden.

### 4. Außenwandgestaltung

Die jeweiligen Fassaden der Gebäude sind mit einem Anteil von mindestens 70 % in Verblendmauerwerk auszuführen.

### 5. 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 oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer ungewollten Härte führen würde (z. B. auf Grund der Bodenverhältnisse). Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

## Hinweise:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 sind zu beachten.

2. 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.

## Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seinen Sitzungen am 24.09.2013 und am 13.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-04/4 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 07-04/4 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

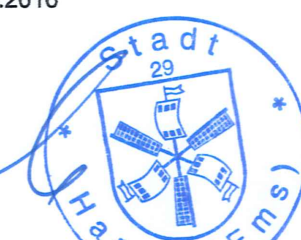
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 07-04/4 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, und der Begründungsentwurf haben vom 29.01.2016 bis 29.02.2016 (einschließlich) gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 07-04/4 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 07.09.2016

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Brinker)  
Stadtbaurat



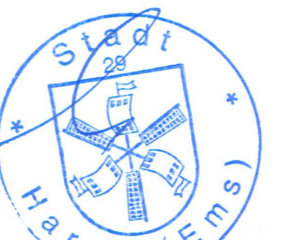
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 07-04/4 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.10.2016 im Amtsblatt Nr. 25 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.10.2016 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 14.10.2016

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Brinker)  
Stadtbaurat



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 07-04/4 „Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, 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)**

- Urschrift -

**MASSNAHME**

**Bebauungsplan**

**Zwischen Poststraße und Neuer Markt - 4. Änderung**

**mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)**

MASSSTAB	PLAN NR.:	ANLAGE NR.:
Lageplan 1 : 1000	07 - 04/4	
PLANAUFSTELLER		
von Herz	den 07.09.2016	den 07.09.2016 Brinker (Stadtbaurat)
GEZEICHNET		
J. Müller	den 07.09.2016	