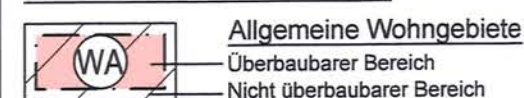


Planzeichenerklärung:

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 Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Leitungstrasse Regenwasser zugunsten der Stadt Haren (Ems))

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. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 18.12.2018 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 07.01.2019

(Honnigfort)
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 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 Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe wird auf max. 10,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte).

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

2.1 Bauliche Anlagen zur Erdwärmennutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 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) oder seitlich angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen müssen Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie an der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind in Pflasterbauweise (ungebundene Bauweise) zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

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

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Bei Hausgruppen sind maximal 4 Wohnungen zulässig. Je selbständig nutzbarem Wohngebäude (= Reihenhauseinheit) einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohnung zulässig.

4. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 07-25 „Zwischen Landegger Straße und Ostereschweg“, Stadtkern, rechtskräftig seit dem 28.02.1991,
- Nr. 07-25/1 „Zwischen Landegger Straße und Ostereschweg - 1. Änderung“, Stadtkern, rechtskräftig seit dem 19.01.2001 und
- Nr. 07-03 „An der Poststraße“, Stadtkern, rechtskräftig seit dem 02.03.1965,

in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
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. In dem Planbereich 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 Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, 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 erreichbar.

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. 1 NDSchG).

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.

3. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

4. Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von höhlzählenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).

5. Das Plangebiet liegt 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 Bemessungsstand des 100-jährigen Hochwasserereignisses (HW100) liegt bei ca. 11,0 m NN. Der Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. 11,80 m NN.

6. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), eingesehen werden.

7. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Planverfasser:

Der Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), wurde ausgearbeitet von der ING. BÜRO W. GROTE GmbH

Papenburg, den 07.01.2019

(Planverfasser)



Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.06.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), und der Begründungsentwurf haben vom 10.10.2018 bis 09.11.2018 (einschließlich) gem. § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 07.01.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2019 im Amtsblatt Nr. 510219 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2019 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 19.03.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 07-48 „Ringstraße“, Stadtkern mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), 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)
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

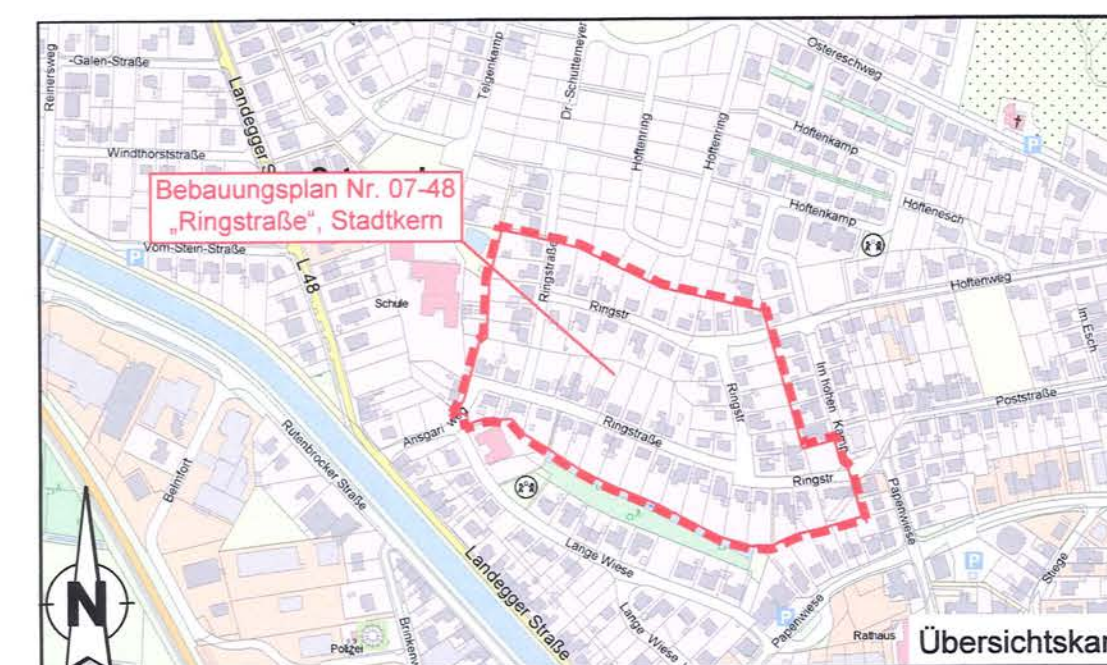
Bebauungsplan Nr. 07-48

„Ringstraße“, Stadtkern

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

M. 1:1000



Datum: 07.01.2019

- SATZUNG -

Telefon: (04961) 9443-0 - Telefax: (04961) 9443-50 - mail@ing-buero-grote.de



Telefon: 05932 / 8-0 - Telefax: 05932 / 8-282

E-mail: info@haren.de

Stadt Haren (Ems)

Neuer Markt 1

49733 Haren (Ems)

Planunterlage

Landesamt für Geoinformation
Landschaftsplanung Niedersachsen
Regionalentwicklung und Statistik
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Gemeinde: Haren (Ems), Stadt
Gemarkung: Haren
Flur: 102
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 29.05.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Meppen, den 11. FEB. 2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -

