



Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) i. V. m. der Bauabstandsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

I. Bestandsangaben

Flurgrenze	Wohngebäude mit Hausnummer
Flurstücks- bzw. Eigentums- grenze mit Grenzmal	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücksnummer	

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- SO-1** überbaubare Fläche
Reine Wohngebiete mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen § 2); i.V.m. § 6 der textl. Festsetzungen
nicht überbaubare Fläche
- SO-2** überbaubare Fläche
Reine Wohngebiete mit höchstens 4 Wohnungen je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen § 2); i.V.m. § 6 der textlichen Festsetzungen
nicht überbaubare Fläche
- SO-3** überbaubare Fläche
Sondergebiet / Ferienwohnungen mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzungen § 2); gem. § 10 BauNVO
nicht überbaubare Fläche
- SO-4** überbaubare Fläche
Sondergebiet / Ferienwohnungen (siehe textliche Festsetzungen § 2) i.V.m. § 3 der textl. Festsetzungen
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I, II** Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzungen § 1)
Firsthöhe als Höchstmaß gemessen ab OKF (siehe textliche Festsetzungen § 1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g** Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- SO-1** Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- o** Trafostation
- M** Standort für Mülleimer
- o** Abfall

6. Grünflächen

- o** Grünflächen
- o** öffentlich
- P** privat
- o** Spielplatz
- o** Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- o** Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- o** Einzelbäume

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhe (gem. § 16 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)**
 a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens:
 Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der ersichtlichen öffentlichen Verkehrsfläche - Oberkante fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückskasse). Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von dem vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens 0,6 m nicht überschreiten.
 b) Firsthöhe:
 WR-1/WR-2/SO-Gebiete:
 Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante First / Dachhaut 8,50 m nicht überschreiten.
 SO-1 Gebiet:
 Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante First / Dachhaut 11,0 m nicht überschreiten.
- § 2 Nutzungsbeschränkungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 In dem WR-1 bzw. SO-Gebiet sind nur maximal 2 Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude zulässig. Von dieser Regelung ist das SO-1-Gebiet ausgenommen. In dem WR-2-Gebiet sind maximal 4 Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude zulässig.
- § 3 Nutzungsregelung SO-1-Gebiet (gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO)**
 Zulässig sind die der Versorgung des SO-Gebietes bzw. WR-Gebietes dienenden Versorgungseinrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen des Wellnessbereiches, Verwaltungsgebäude und Ferienwohnungen. Verkaufsstätten für Golfartikel sind unzulässig.

- § 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
 Innerhalb des Bebauungsplanbereiches durch Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (Pflanzenliste der pot. natürlichen Vegetation ist der Begründung beigelegt). Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Für die Bepflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume (Baumalle) sind Stiel-Eichen (Quercus robur) zu verwenden.
 Einzelnutzung:
 PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen sind straßenseitig gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer Haibuchenhecke einzugrenzen. Pro Grundstück ist nur eine Zu-/Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.
- § 5 Garagen- und Nebenanlagen (gem. § 12 (6) und § 14 BauNVO)**
 • SO-/SO-1-Gebiete:
 Garagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Der Ausnahmetatbestand ist erfüllt, wenn die Grundstücksgröße 400 m² und mehr beträgt.
 • WR-1-Gebiete:
 Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ sind Garagen/ Carports und Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mindestens 1,0 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche zu einer Breite von mindestens 1,0 m bepflanzt wird.
- § 6 Außerkräfttreten**
 Die von diesem Bebauungsplan überlagerten Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg“ einschließlich der 2. und 3. Änderung werden aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Örtliche Bauvorschriften

- 1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte**
 a) Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muß mit geneigten Dächern und einer Dachneigung zwischen 32° und 46° erfolgen. Innerhalb des SO-1-Gebietes muß die Dachneigung mindestens 30° betragen.
 b) Dachaufbauten (Gäuben) und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite 1/3 der jeweiligen Traufbreite - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h_z) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes - nicht überschreitet.
 c) Die Dachaufbauten und Einschnitte sind so zu errichten, daß:
 • vom Ortsgang bis zur äußeren Kante ein Mindestabstand von 2,0 m,
 • vom First bis zum Beginn des Dachaufbaus bzw. des Dacheinschnittes ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
 d) Für Dacheindeckungen sind Dachziegel oder Betondecksteine in schwarzen, roten oder rotbraunen Farbklößen zu verwenden.
- 2. Fassadengestaltung**
 Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverbundmauerwerk herzustellen. Für 1/3 der Gesamt-fassadenfläche ist die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig.
 Die Fassadengestaltung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Wohngebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.
- 3. Einfriedungen**
 Für die Einfriedung der Grundstücke sind massive Zäune und Fundamente unzulässig. Als Einfriedung sind nur Hecken (Hain-buchhecken), Strauch- und Baumpflanzungen der potentiellen natürlichen Vegetation zulässig.
- 4. Versickerung von Oberflächenwasser:**
 Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und den befestigten Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mülden, Schuckbrunnen, Versickerungsschächte) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die ATV-Richtlinie 138 ist zu beachten.
- Textlicher Hinweis:**
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes "Haren-Düne". Die Auflagen und Schutzbestimmungen der Verordnung v. 14.10.1976 sind zu beachten.

Nachrichtliche Hinweise

- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - 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 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften in der Sitzung am 02.07.2003, als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 02.07.2003
 (Honnigfort)
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.11.2002 öffentlich bekanntgemacht.
 Haren (Ems), den 02.07.2003
 (Fährholtes)
 Erster Stadtrat

Planunterlage

Planunterlage: Landkreis Emsland, Gemeinde: Stadt Haren (Ems), Gemarkung Altharen, Flur 7, 8; Maßstab: 1:1000; angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber, Osteresch 40, 49716 Meppen, Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur Az: L 021040 - 1
 Das Plangebiet unterliegt der Flurbereinigung Haren - Süd A31. Die Grenzen sind örtlich bereits vermarktet, aber noch nicht rechtskräftig. Die eingetragenen Flurstücksnummern beziehen sich auf die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücke, deren Grenzen nicht dargestellt sind.
 Die Planunterlage entspricht der Neuvermessung des Amtes für Agrarstruktur Meppen und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Stand: 21.11.2002

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Meppen, den 02.07.2003
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
 Nordring 21 * 49733 Haren/Ems
 Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16
 Haren/Ems, den _____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.12.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 26.02.2003 bis einschließlich 31.03.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Haren (Ems), den 02.07.2003
 (Fährholtes)
 Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nebst Begründung beschlossen.
 Haren (Ems), den 02.07.2003
 (Honnigfort)
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2003 im Amtsblatt Nr. 14 des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 31.07.2003 in Kraft getreten.
 Haren (Ems), den 07.08.2003
 (Honnigfort)
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.
 Haren (Ems), den 22.08.2004
 (Honnigfort) (Honnigfort)
 Bürgermeister Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Haren (Ems), den 05.08.2010
 (Honnigfort) (Honnigfort)
 Bürgermeister Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften in der Sitzung am 02.07.2003, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.11.2002 öffentlich bekanntgemacht.
 Haren (Ems), den 02.07.2003
 (Honnigfort)
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.11.2002 öffentlich bekanntgemacht.
 Haren (Ems), den 02.07.2003
 (Fährholtes)
 Erster Stadtrat

Planunterlage

Planunterlage: Landkreis Emsland, Gemeinde: Stadt Haren (Ems), Gemarkung Altharen, Flur 7, 8; Maßstab: 1:1000; angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber, Osteresch 40, 49716 Meppen, Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur Az: L 021040 - 1
 Das Plangebiet unterliegt der Flurbereinigung Haren - Süd A31. Die Grenzen sind örtlich bereits vermarktet, aber noch nicht rechtskräftig. Die eingetragenen Flurstücksnummern beziehen sich auf die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücke, deren Grenzen nicht dargestellt sind.
 Die Planunterlage entspricht der Neuvermessung des Amtes für Agrarstruktur Meppen und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Stand: 21.11.2002

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Meppen, den 02.07.2003
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
 Nordring 21 * 49733 Haren/Ems
 Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16
 Haren/Ems, den _____

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren/Ems
 Haren/Ems, den _____

Flur 8

Maßstab: 1:1000

Die eingetragenen Flurstücksnummern beziehen sich auf die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücke, deren Umfangsgrenzen teilweise nicht dargestellt sind. Die dargestellten Grenzen entstammen der Neuvermessung des Amtes für Agrarstruktur im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschosflächenzahl
Baumenssanzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhen baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (Höchstmaß)	