



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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

I. Bestandsangaben

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. OKF: 0,6 m	Oberrante fertiger Erdgeschoßfußboden als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzungen § 1)
max. FH: 8,5 m	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

---	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

---	Trafostation
M	Standort für Mülleimer
---	Abfall

6. Grünflächen

---	Grünflächen
6	öffentlich
P	privat
---	Spielplatz
---	Parkanlage

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

---	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	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 Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Oberkante fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssache). 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 8,5 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. Verkaufsstellen für Gofartikel sind unzulässig.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes durch Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (Pflanzenliste der nat. 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 (Baumallee) sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*) zu verwenden.

Einfriedung:

PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen sind straßenseitig gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer Hecke einzufrieden. 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 überlappenden 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 geeigneten 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 Gesamtfläche je Gebäudeseite 1/3 der jeweiligen Traufbreite - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h₂) 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. -Dacheinschnittes ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

d) Für Dacheindeckungen sind Dachziegel oder Betondecksteine in schwarzen, roten oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

2. Fassadengestaltung

Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk 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 (Mulden, Schluckbrunnen, 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

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. Sollten bei den geplanten Bau- oder Nutzungsänderungen Bodenschätze (wie z.B. Tongefäßscherven, Holzkohleassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stainkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirks-regierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archaische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenschätze 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 04.07.2003 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Haren (Ems), den 02.07.2003

(Honnigfort) Bürgermeister

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 vermarket, 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 02.07.2003

(Honnigfort) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nördring 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.

Haren (Ems), den 02.07.2003

(Honnigfort) Bürgermeister

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 05.08.2010

(Honnigfort) 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 _____

(Honnigfort) Bürgermeister

Stadt Haren (Ems)

Der Stadtdirektor

Bebauungsplan - "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

DKG 5000; Blatt 3209/2 Düneburg

Aufgestellt: November 2002 / Stand: 24.06.2003

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nördring 21 * 49733 Haren/Ems