

angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

AZ L 011027-7

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand vom 16.07.2003

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist

Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraf 13 Abs. 4, Paragraf 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187).

Meppen, den 23.01.2004



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung und dem § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Südlich der Emmelner Straße - 1. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 17.12.2003



Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 23.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Emmelner Straße - 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 23.09.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Südlich der Emmelner Straße - 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.10.2003 bis 07.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan "Südlich der Emmelner Straße - 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen durch den Verwaltungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 17.12.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Südlich der Emmelner Straße - 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 30.12.2003 im Amtsblatt Nr. 24 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Haren (Ems), den 07.01.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Südlich der Emmelner Straße - 1. Änderung" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 03.01.2005

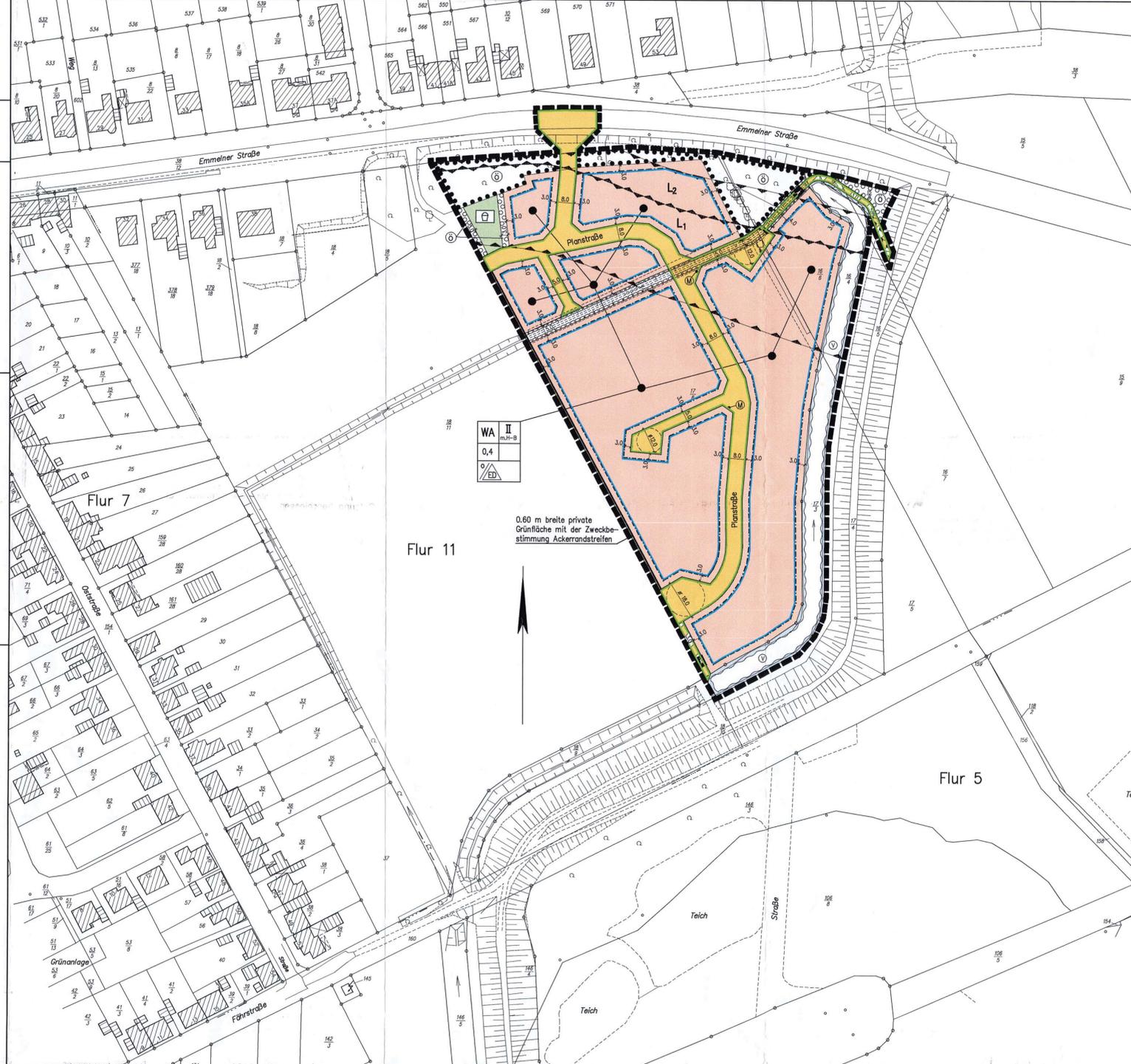
Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Südlich der Emmelner Straße - 1. Änderung" sind Mängel in der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 04.01.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Flur 11

Flur 5

0.60 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ackerrandstreifen

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

- Mit Inkrafttreten des B-Planes "Südlich der Emmelner Straße - 1. Änderung" tritt der Bebauungsplan "Südlich der Emmelner Straße", rechtskräftig seit dem 31.07.2003, außer Kraft.
- Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, liegen.
- Die Traufhöhe (=Schnittkante von Oberkante Sparren mit der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird für Hauptgebäude auf max. 3,85 m festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Traufgiebel und Erker. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab Oberkante Erdgeschossfußboden wird auf max. 10,00 m festgesetzt.
- Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO nur zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mind. 1,00 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche in einer Breite von mind. 1,00 m dauerhaft bepflanzt wird.
- Innerhalb der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen i. V. Bundesimmissionsschutzgesetz (L₁-Bereich) sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Aussenbauten (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von erf. R_{w, res} = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und erf. R_{w, res} = 30 dB für Büroräume u.ä. auszuführen.

Im L₂-Bereich sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Aussenbauten (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von erf. R_{w, res} = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und erf. R_{w, res} = 35 dB für Büroräume u.ä. auszuführen.

Innerhalb des L₁+L₂-Bereiches ist die Lüftung von Schlafräumen durch schalldämmende Lüftungssysteme zu gewährleisten, wenn die zur Belüftung notwendigen Fenster der Emmelner Straße nicht vollständig abgewandt sind. Alternativ kann die Lüftung dieser Räume über vollständig lärmabgewandte Fassadenseiten ermöglicht werden. Gleichzeitig sind schützenswerte Aussenbereiche (z.B. Terrassen, Balkone etc.) nur zulässig, wenn sie entweder vollständig der Emmelner Straße abgewandt sind oder wenn sie durch geeignete Schallschirmungen geschützt sind.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
- Die Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 40° zu errichten, zulässig sind auch Gebäude mit geneigtem Pultdach mit einer Mindestneigung von 25° wenn eine geneigte Dachfläche des Pultdaches der Erschließungsstraße zugewandt ist. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
- Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die befestigten Aussenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. der Vermeidung von Eingriffen.

- Private Grundstücke**
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubbau gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Gehölzneupflanzungen**
Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Arten der Pflanzliste 1 und der Pflanzliste 2 zu verwenden. Es sind mind. vier Arten der Pflanzlisten zu setzen. Der Mindestanteil je Art muß 10% betragen. Als Anfangspflanzung ist eine Pflanze je qm zu setzen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Erhaltung von Gehölzstrukturen**
Die Gehölze auf den für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. den angegebenen Pflanzlisten zu ersetzen.
- Straßenbäume**
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbau der Pflanzliste 1 je 170 qm Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbet darf pro Baum eine Fläche von 10 qm nicht unterschreiten.

Pflanzliste 1 (Bäume)		Pflanzliste 2 (Sträucher)	
Acer campestre (Feldahorn)	Cornus alba (Kornelrösche)	Cornus alba (Kornelrösche)	(Weißer Hartriegel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus mas (Sandbirke)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	
Betula pendula (Sandbirke)	Corylus avellana (Haselnuß)		
Betula pubescens (Moorbirke)	Corylus avellana (Haselnuß)		
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus monogyna (Pfeifenhülchen)		
Crataegus laevigata (Rotbuche)	Euonymus europaeus (Stechpalme)		
Fagus sylvatica (Stieleiche)	lex aquilifolium (Waldgeißblatt)		
Quercus robur (Eiche)	Lonicera periclymenum (Rote Heckenrösche)		
Tilia spec. (Linde)	onitidis xylosteum (Schlehe)		
	Prunus spinosa (Faulbaum)		
	Rhamnus frangula (Brombeere)		
	Rosa canina (Salweide)		
	Rosa multiflora (Bluschne rose)		
	Rubus fruticosus (Eberesche)		
	Salix caprea (Schwarzer Holunder)		
	Salix spec. (Eberesche)		
	Sambucus nigra (Gem. Schneeball)		
	Sorbus aucuparia		
	Viburnum opulus		

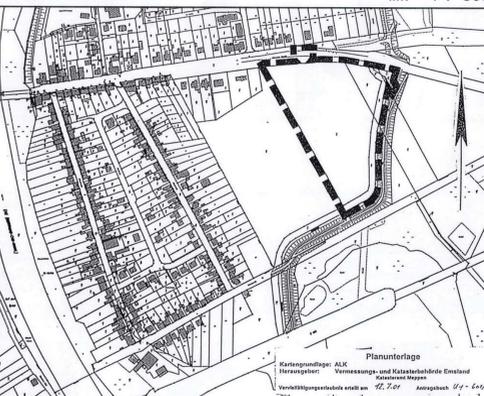
Hinweise

- Denkmalschutz - Bodenfunde**
In einzelnen Bereichen der Stadt Haren (Ems) sind in der Vergangenheit ur- bzw. frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht worden. Sollten hier bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausstattungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 405 - Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehm. 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.
- Belange der Bundeswehr**
Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km westlich des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Vom dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, aus, die in das Plangebiet einwirken. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES gemäß PlanVz 90
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
WA II m.H-B
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
m.H-B mit Höhenbeschränkung gem. textl. Festsetzungen
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
A = Fuß- und Radweg
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
S = Spielplatz
Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Ackerrandstreifen
- FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung:
V = Vorfluter
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
S = Öffentliche Fläche
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
C = Öffentliche Fläche
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
L₁, L₂ = Lärmenschutz - Bereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mülleimersammelplatz
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Haren (Ems) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

ÜBERSICHTSKARTE M.: 1 : 5000



Niedersächsische Landgesellschaft m.B.H.

Boarbeitet: Meppen, den 17. 12. 2003

Gezeichnet: Voß/Schmidt

Gesehen: Hoff

STADT HAREN (Ems)

Bebauungsplan: "Südlich der Emmelner Straße - 1. Änderung"
-mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 56 NBauO-

Maßstab: 1 : 1000

Haren (Ems), den . . . 2003