


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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
R = Fuß- und Radweg


5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

 Fläche für Elektrizität
Zweckbestimmung: Transformatorstation


6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Abstandsgrün

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: V = Versickerungsbecken

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Haren (Ems)
zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier WA-Bereiche

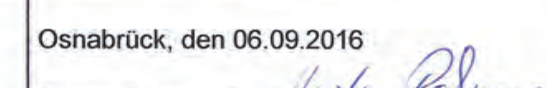
Übersichtskarte



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH
Stadt Haren (Ems)
Bebauungsplan Nr. 13-18
"Am Wesuweer Esch Teil III"
mit örtlichen Bauvorschriften
(§ 84 NBauO)


Maßstab: 1 : 1 000
geändert:
gez.: Roßmann

Urschrift

Osnabrück, den 06.09.2016
Planverfasser: i. A. 

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 13-18 „Am Wesuweer Esch Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 20.10.2016 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 06.09.2016
(Honnigfort)
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13-18 „Am Wesuweer Esch Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.06.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 13-18 „Am Wesuweer Esch Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, und der Begründungsentwurf haben vom 15.07.2016 bis 15.08.2016 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13-18 „Am Wesuweer Esch Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, und der Begründungsentwurf haben vom 15.07.2016 bis 15.08.2016 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 20.10.2016 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 13-18 „Am Wesuweer Esch Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 06.09.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaureis

Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 13-18 „Am Wesuweer Esch Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.09.2016 im Amtsblatt Nr. 31 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2016 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 06.09.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaureis

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13-18 „Am Wesuweer Esch Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaureis

Für weitere Planaufsetzungen:

Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit der Urschrift des Bebauungsplanes wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haren (Ems), den
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schillerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den

gez. i. A. Heike Roßmann
Planverfasser

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.

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

- 2.2 Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

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

4.1 Bauliche Anlagen zur Erdvermörtung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) müssen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, soweit sie an der Grenze zu den seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

5. Widmung Verkehrsflächen

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfläche wirksam ist.

6. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 13-18 „Am Wesuweer Esch Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, tritt der Bebauungsplan Nr. 13-09 „Am Wesuweer Esch Teil II“, rechtskräftig seit dem 15.11.1989, soweit er im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13-18 „Am Wesuweer Esch Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe.

2. Dachform und Dachneigung

2.1 Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit i. S. d. § 5 (3) NBauO.

2.2 Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 30°, maximal jedoch 50° betragen.

2.3 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 oder Flachdach errichtet werden.

3. Grundstückszufahrten und -zuwegungen (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)

Die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. des -zuweges wird auf insgesamt 7 m pro Einzelhaus und insgesamt 4 m pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Oberflächenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden.

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, Holzkohlenansammlungen, Schlicker sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stainkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt 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 des NDsSchG 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.

2. Es handelt sich um ein durch landwirtschaftliche Emissionen vorbelastetes Gebiet. Durch die im näheren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltungsanlagen wirken Immissionen in das Plangebiet hinein. Hierdurch kann der nach Ziffer 2.1 der Anlage 1 zur Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL; Nds. MBl. 2009, S. 794) für Allgemeine Wohngebiete zulässige Immissionswert IW, angegeben als relative Häufigkeiten von Geruchsstunden (= Wahrnehmung eines tierhaltungsanlagenspezifischen Geruchs während mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde) von 0,1 Geruchsstunden (= 10% der Jahresstunden) überschritten werden. Insgesamt wird jedoch ein Immissionswert IW von 0,12 Geruchsstunden (= 12% der Jahresstunden) im Plangebiet nicht überschritten (siehe hierzu auch Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan).

3. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

4. 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.

5. Von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassernutzung wird aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch die nördlich des Plangebietes befindliche Altdeponie abgesehen.

Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

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