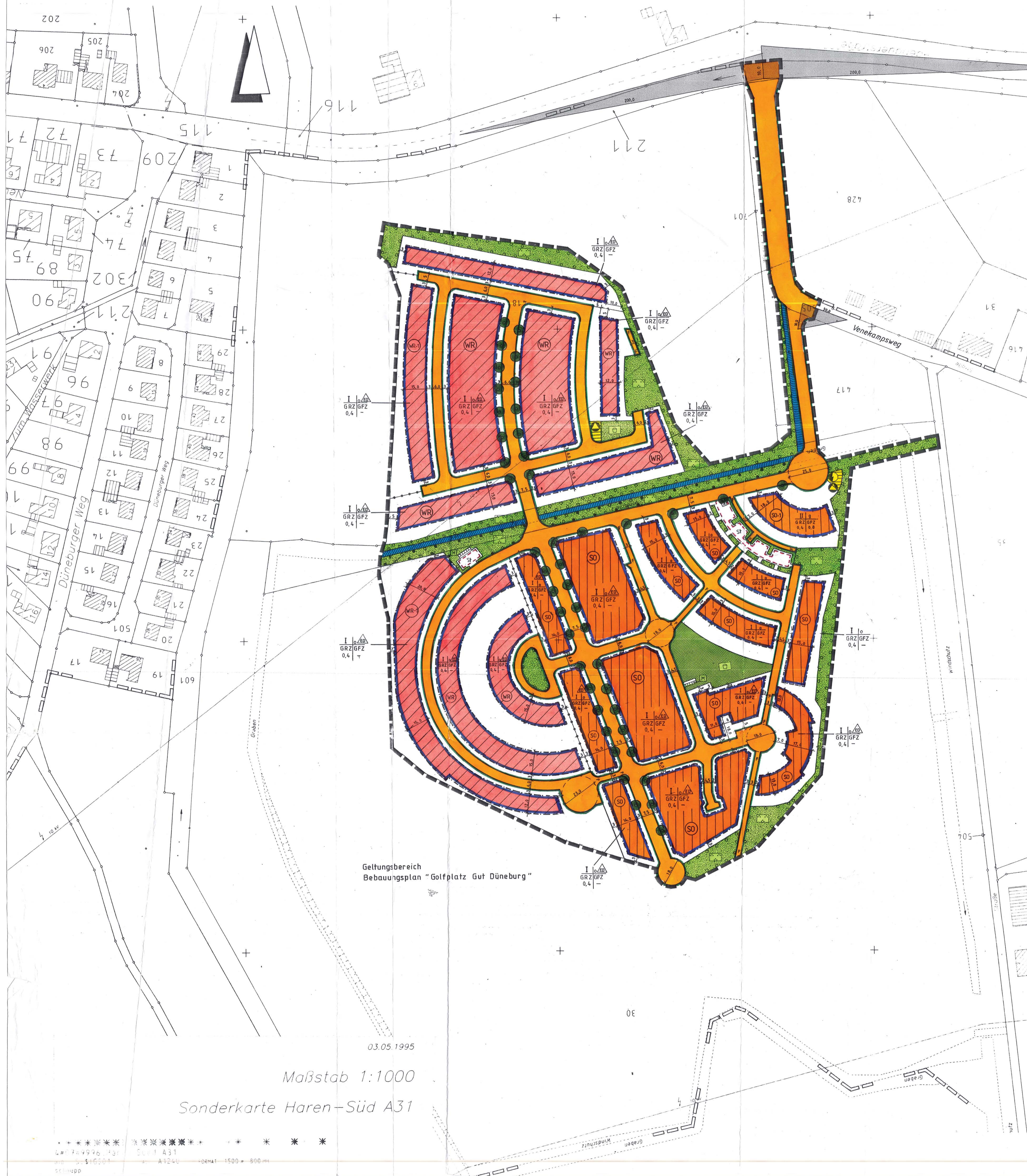


GEMEINDE HAREN (EMS) BEBAUUNGSPLAN "WOHN- UND FERIENHAUSGEBIET GUT DÜNEBURG" 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG - GLEICHZEITIG NEUAUFSTELLUNG



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBI. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBI. I, S. 468).	
I. BESTANDSANGABEN	
--- Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze	Wirtschaftsgebäude, Garagen
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	
155 Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen	
II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Überbaubarer Bereich	Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
Überbaubarer Bereich	Reines Wohngebiet i.V.m. § 7 der textl. Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
Überbaubarer Bereich	Sondergebiet/Ferienwohnungen gem. § 10 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
Überbaubarer Bereich	Sondergebiet/Ferienwohnungen i.V.m. § 3 der textl. Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
g	geschlossene Bauweise
g	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Fußweg
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Abfall
GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Spielplatz
	Parkanlage
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
	Wasserflächen
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
S1	Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
H	Standort Müllbehälter
HINWEISE	
	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhalten (gem. RAS-K). Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 23 (3) BauNVO keine Bebauung von Nebenanlagen zuzulassen.

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN	
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.	Gebäudehöhe (gem. § 16 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
a1.	Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens: Der Bezugshorizont zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche - Or. fertige Straßenebene mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrubens (Grundstücksebene). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur Or., des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,6 m nicht überschreiten.
b1.	Freisichthöhe: 1. WR-SO-Gebiet: Die maximale Freisichthöhe darf, gemessen von der Or., des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Or. First / Dachhaut 8,50 m nicht überschreiten. 2. SO-1-Gebiet: Die maximale Freisichthöhe darf, gemessen von der Or., des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Or. First / Dachhaut 11,0 m nicht überschreiten.
s2.	Nutzungsbeschränkungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB) In dem WR- bzw. SO-Gebiet sind nur maximal 2 Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude zulässig. Von dieser Regelung ist das SO-1-Gebiet ausgenommen.
s3.	Nutzungsregelung SO-1-Gebiet (gem. § 1 (8) Nr. 2 BauNVO) Zulässig sind die der Versorgung des SO-1-Gebietes dienenden Versorgungsanlagen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungsgebäude und Ferienwohnungen. Verkaufsstellen für Güterverkehr sind unzulässig.
s4.	Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO) Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.
s5.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) Die 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 in der Begründung beigefügt). Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumallee ist mit Stiel-Eichen zu bepflanzen. Als Nebenanlage ist auf dem Baugrundstück ein Carport mit max. 20 m ² Grundfläche und ein Geräteraum mit maximal 12 m ² Grundfläche zulässig. Für die Errichtung von Garagen innerhalb des Planbereiches gilt folgende Regelung: SO-SO-1-Gebiete: Garagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Der Ausnahmestandard ist erfüllt, wenn die Grundstücksgroße 400 m ² und mehr beträgt. WR-Gebiete: In den WR-Gebieten ist die Errichtung von Garagen unzulässig. WR-1-Gebiete: Garagen sind in den WR-1-Gebieten gem. § 12 (2) BauNVO zulässig.
s8.	Außerkräfttreten Der Bebauungsplan "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" (Ursprungsplan) und die 1. Änderung treten mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung - gleichzeitig Neuaufstellung - außer Kraft.

- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
1. Dachformen, Dachneigungen, Dachflächenfenster und Dachschneitten Die Dachausbildung der Hauptkörper muß mit geneigten Dächern und einer Dachneigung zwischen 32° und 45° erfolgen.
 2. Dachausbauten (Giebeln, Dachschneitten, Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig, ihre Gesamtlänge je Gebäudebreite darf 1/3 der jeweiligen Traufbreite - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachausbaus bzw. Dachschneittes - nicht überschreiten.
 3. Die Höhe der Dachausbauten und Einschnitte sind auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß vom Organg bis zur äußeren Kante ein Mindestabstand von 2,0 m vom First bis zum Beginn des Dachausbaus bzw. des schneittes ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
 4. Für Dachneigungen sind Dachziegel oder Betondachziele in roten oder rotenbraunen Farbtönen zu verwenden.
 5. Fassadengestaltung Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendenmauerwerk herzustellen. Für 1/3 der Gesamtsaufläche 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.
 6. Einfriedungen Für die Einfriedung der Grundstücke sind massive Zäune und Fundamente unzulässig. Als Einfriedung sind nur Hecken (Raubholzhecken), Strauch- und Baumpflanzungen der potentiellen natürlichen Vegetation zulässig.
 7. Verankerung von Oberflächenwasser Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und den befestigten Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete erlaubnispflichtige Anlagen (Mauern, Schlickbrunnen, Versickerungsschicht) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die ATV-Richtlinie A-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. 14.10.1974 sind zu beachten.

RÄUMLICHE AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" - 2. Änderung - gleichzeitig Neuaufstellung - bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Haren (Ems) , den 05.07.1999
Bürgermeister (Hilding) Stadtdirektor (Schulze)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB durch den Verwaltungsausschuß am 03.12.1998 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 22.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haren (Ems) , den 05.07.1999
Bürgermeister (Hilding) Stadtdirektor (Schulze)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 13, Ziffer 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 30.03.1999 bis 03.05.1999 öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist am 22.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Kein Beteiligter hat dem Planentwurf widersprochen.

Haren (Ems) , den 05.07.1999
Bürgermeister (Hilding) Stadtdirektor (Schulze)

Der Plan ist gemäß der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung und des § 10 BauGB am 18.05.1999 durch den Rat der Stadt Haren (Ems) als Satzung beschlossen worden.

Haren (Ems) , den 05.07.1999
Bürgermeister (Hilding) Stadtdirektor (Schulze)

In Kraft getreten gemäß § 10 (3) BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom 31.07.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - gleichzeitig Neuaufstellung - ist damit am 31.07.2001 rechtsverbindlich geworden.

Haren (Ems) , den 12.07.2001
Bürgermeister (Hilding) Stadtdirektor (Schulze)

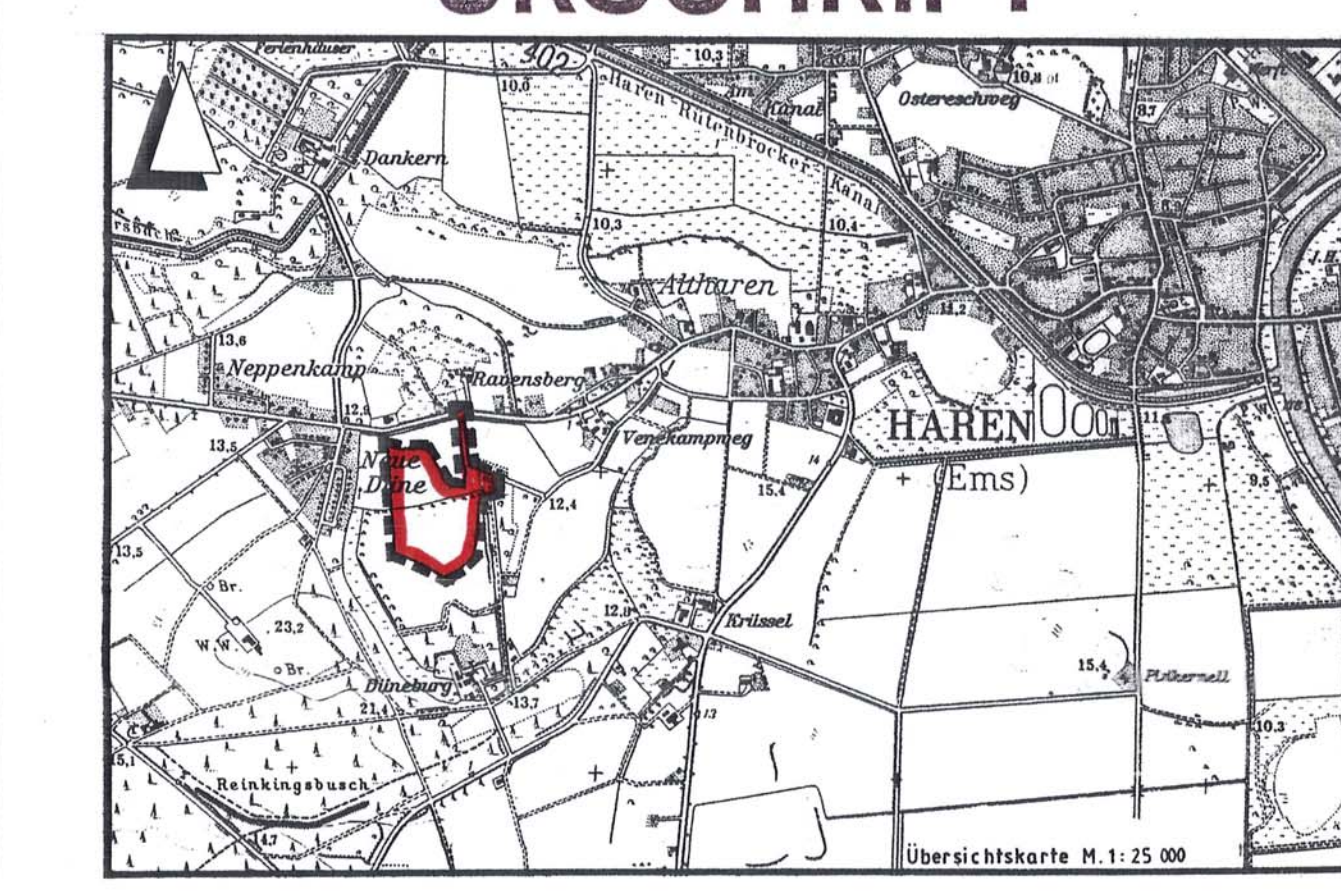
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems) , den 13.08.2002
Bürgermeister (Hilding) Stadtdirektor (Schulze)

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems) , den 28.08.2002
Bürgermeister (Hilding) Stadtdirektor (Schulze)

STADT HAREN (EMS)
Der Bürgermeister in Vertretung
Kemper Stadtdirektor



Beauftragt: Wahlgemeinschaft 08.05.1999	INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadtplanung Emslandstr. 13 • 49134 Varel Telefon 054 0778 90 • Fax 054 0778 99	
Gezeichnet:	Geprüft:	Gesehen:
STADT HAREN (EMS) DER STADTDIREKTOR		
MASSNAHME Bebauungsplan "Wohn- und Ferienhausgebiet Gut Düneburg" 2. vereinfachte Änderung - gleichzeitig Neuaufstellung		
MASSSTAB 1:1.000	PLAN NR.	ANLAGE NR. / ÄNDERUNGEN
Mit örtlichen Bauvorschriften		
Haren (Ems) , den 05.07.1999		