

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Grundflächenzahl (GRZ): Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i.S.v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist im WA-1 nicht zulässig.
- 1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 (2) NBauO) handelt, und Garagen nicht zulässig.
- 1.3 Dachgeschloßausbau: In den mit I gekennzeichneten Bereichen ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschloß zulässig, wenn es sich dabei um das oberste Geschloß unter einer geneigten Dachfläche handelt. Bei Anwendung der Ausnahme gilt für das WA-1 eine max. Geschloßflächenzahl von 0,6 und für das WS von 0,4.
- 1.4 Sockel-, Trauf- und Firsthöhe: Die Höchstzulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus der Planzeichnung.
- Die Sockelhöhe wird zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und der mittleren Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Gebäude gemessen.
- Die Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante des Sockels. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen:

Die gemäß § 8 a BNatSchG i.V.m. § 9 BauGB als Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind nach Abschluß der Erschließung in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

- 1.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB):

Gehölzstreifen:

Auf den für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden. Für die Bepflanzung der Flächen werden die Pflanzenschemata und Artenlisten im Anhang der Begründung zu diesem Plan als Pflanzvorlage empfohlen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Im Bereich der Neuanpflanzungen sind alle natürlich abgängigen Bäume und Sträucher durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Einzelbäume:

Auf jedem Grundstück ist auf der der Straße zugewandten Seite mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation (Pflanzliste, siehe Anhang der Begründung) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

- 1.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser:

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist zu versickern. Die Versickerung ist zu gewährleisten. Die Flächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf ihrer Fläche selbst oder in ihrem unbefestigten Seitenbereich, auf dem jeweiligen Grundstück, gewährleistet ist.

Randstreifen der Vorfluter:

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Gehölzgruppen in Abständen von etwa 25 m angepflanzt. Zwischen den Gehölzgruppen bleibt dieser 5 m breite Randstreifen der natürlichen Sukzession überlassen. Es werden ca. 7 Gehölzgruppen in einer Breite von 2 m und einer Länge von etwa 10 m angepflanzt (Pflanzschema, siehe Anhang der Begründung).

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. § 56 NBauO)

- 2.1 Dächer:

Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Dächer, d.h. Sattel-, Waln- oder Kruppelwalmdächer auszuführen. Die Dachneigung beträgt für die eingeschossigen Wohngebäude 40° - 46°. Diese Dachneigung gilt auch, wenn aufgrund von 1.3 ein 2. Vollgeschloß entsteht. Für die zwingend zweigeschossigen Wohngebäude beträgt die Dachneigung 24° - 32° und für die als Höchstmaß zweigeschossigen Gebäude 24° - 46°.

Mansarddächer:

In den mit I gekennzeichneten Bereichen sind bei der ausnahmsweise zulässigen Errichtung von zwei Vollgeschossen Mansarddächer zulässig. Bei dieser Dachform wird die Neigung der Dachflächen bis zu einer Höhe von 6,00 m (gemessen vom Sockel) auf maximal 60° festgesetzt. Die Neigung der oberen Dachflächen wird auf maximal 30° festgesetzt.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von weniger als 36 qm.

- 2.2 Stellung der baulichen Anlagen:

In der 1. Bauzeile entlang der „Schwartenberger Straße“, für die eine zweigeschossige Bebauung zulässig bzw. zwingend ist, ist die Hauptfrontrichtung der Dächer der Hauptgebäude entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Stellung der Gebäude traufständig bzw. trauf- oder giebelständig auszurichten.

3. HINWEISE:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbarenden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm über dem Straßenniveau freizuhalten (vorhandene Einzelbäume sind ausgenommen).

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

20 m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Nr. 1 NStrG gemessen vom äußersten Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Landkreis Emsland

Gemeinde Stadt Haren (Ems)

Gemarkung Rutenbrock

Flur 22

Maßstab 1:1000

anfertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur Az. L 931111-4

Das Plangebiet unterliegt der Flurbereinigung Rutenbrock. Die Grenzen sind örtlich bereits vermarktet, aber noch nicht rechtskräftig. Die eingezeichneten Flur- und Flurstücksnummern beziehen sich auf die Zuteilungskarte des Amtes für Agrarstruktur Meppen.

Die Planunterlage entspricht der Neuvermessung des Amtes für Agrarstruktur Meppen und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom 18.06.93

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

Meppen, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit dem § 2 Abs. 3 des Maßnahmen-Gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Stadt Haren diesen Bebauungsplan Nr. .... „Zwischen Alte Zollstraße und Schwartenberger Straße“, Ortschaft Rutenbrock, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Haren, den 29. Dez. 1994

Ratsvorsitzender  
(Hiebing)

Stadtdirektor  
(Schulte-Jans)

Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Haren hat in seiner Sitzung am 30.04.1991 und am 08.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. .... „Zwischen Alte Zollstraße und Schwartenberger Straße“, Ortschaft Rutenbrock, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.11.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haren, den 29. Dez. 1994

Stadtdirektor  
(Schulte-Jans)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Ing.-Büro H. ABELN, Wehmer Str. 3, 49757 Werlte, Tel.: 05951 / 828

Werlte, den 11.10.1994

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Haren hat in seiner Sitzung am 07.06.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Alte Zollstraße und Schwartenberger Straße“, Ortschaft Rutenbrock, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die Begründung haben vom 13.07.1994 bis 27.07.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG, öffentlich ausliegen.

Haren, den 29. Dez. 1994

Stadtdirektor  
(Schulte-Jans)

Der Rat der Stadt Haren hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.1994 als Satzung (BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren, den 29. Dez. 1994

Stadtdirektor  
(Schulte-Jans)

Im Amtsblatt Nr. 29 ..... für den Landkreis Emsland ist gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 12 BauGB bekannt gemacht worden, daß dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist somit am 30.04.1994 rechtsverbindlich geworden.

Haren, den 29.04.1995

Stadtdirektor

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

Haren, den 22.01.1996

Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Haren, den 08.01.2002

Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- WS Kleinsiedlungsgebiet  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA 1 textl. Fests. Nr. 1.1)  
2/6 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude  
GFZ Geschloßflächenzahl  
GRZ Grundflächenzahl  
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (textliche Festsetzung Nr. 1.3)  
Z Zahl der Vollgeschosse zwingend  
SH Sockelhöhe als Höchstmaß (textl. Fests. Nr. 1.4)  
TH Traufhöhe als Höchstmaß (textl. Fests. Nr. 1.4)  
FH Firsthöhe als Höchstmaß (textl. Fests. Nr. 1.4)  
40° - 46° vorgeschriebene Dachneigung der Hauptdächer (gest. Fests. Nr. 2.1)  
vorgeschriebene Stellung der Hauptgebäude (gest. Fests. Nr. 2.2)  
offene Bauweise  
Baugrenze  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (textl. Fests. Nr. 1.2)  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier V = Verkehrsberuhigter Bereich  
F = Fuß- und Radweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Fläche für Versorgungsanlagen  
hier Trafostation  
Öffentliche Grünfläche  
hier Kinderspielfeld  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 29 a und b BauGB  
Flächen zum Anpflanzen und Erhalten Bäumen und Sträuchern mit integriertem Fuß- und Radweg von max. 2 m Breite  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 (6) BauGB):

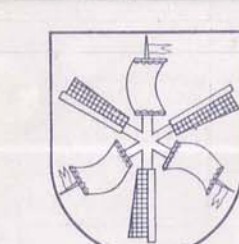
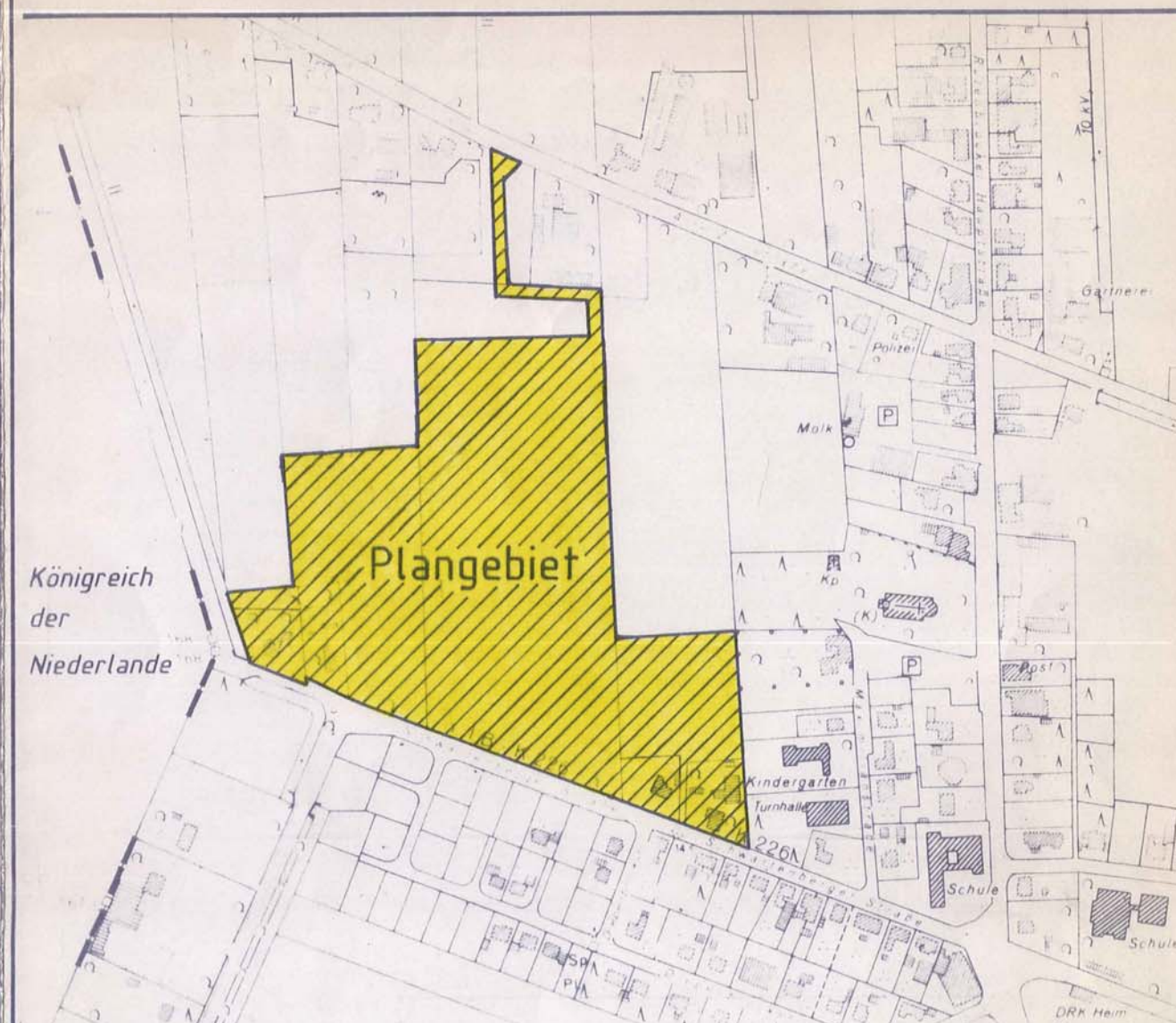
- Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
hier G = Graben (Vorfluter)  
Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - verfüllte Bohrstelle

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschloß-
max. Zahl der Whg.	flächenzahl
Baumassenzahl	Grund-
	flächenzahl
Zahl der Voll-	Bauweise
geschosse	
SH =	max. Sockelhöhe
TH =	max. Traufhöhe
FH =	max. Firsthöhe

- URSCHRIFT -

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



STADT HAREN (EMS)  
DER STADTDIREKTOR

Bebauungsplan

„Zwischen Alte Zollstraße und Schwartenberger Straße“  
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

MAßSTAB	PLAN NR.	ANLAGE NR.
1 : 1.000		
PLANAUFSTELLER	BAUAMTLEITER	STADT HAREN (EMS) DER STADTDIREKTOR
Ingenieurbüro Abeln Wehmer Straße 3 49757 Werlte		im Auftrag (Lauw) Baudezernat
GEZEICHNET	HAREN (EMS)	
HS. 20.11.1994	den 19. 1994	(Stadtdirektor)