

**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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

**1. Art der baulichen Nutzung**

 Allgemeines Wohngebietgebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß

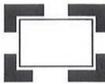
**3. Bauweise, Baugrenzen:**

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 offene Bauweise

**4. Verkehrsflächen**

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**5. Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Präambel:**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 04-03/1 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I - 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 08.03.2016 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 12.04.2016

  
 (Honnigfort)  
 Bürgermeister



**Textliche Festsetzungen:**

- Höhenbegrenzung Erdgeschossfußboden**  
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
- Traufhöhenbegrenzung**  
 Die Gebäudehöhe an der Traufseite 3,50 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum oberen Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes, nicht überschreiten.
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 04-03/1 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 04-03 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I“, Ortschaft Emmeln, rechtskräftig seit dem 04.08.1971 und Nr. 04-04 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil II“, Ortschaft Emmeln, rechtskräftig seit dem 10.04.1976, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

**Örtliche Bauvorschriften:**

- Dachform und Dachneigung**  
 Die Dachausbildung der Hauptbaukörper hat mit symmetrischen Sattel- oder Walmdach zu erfolgen. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 42° - 50°.
- Fassadengestaltung**  
 Mindestens 70 % der jeweiligen Gebäudefassade sind in Verblendmauerwerk auszuführen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch in Holzbauweise zulässig.**
- Oberflächenwasser**  
 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss auf dem jeweiligem Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer ungewollten Härte führen würde (z. B. auf Grund der Bodenverhältnisse). Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

**Hinweise:**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 sind zu beachten.
- 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.

**Verfahrensvermerke:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-03/1 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 04-03/1 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 04-03/1 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründungsentwurf haben vom 14.12.2015 bis 13.01.2016 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 08.03.2016 nach Prüfung der Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 04-03/1 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 12.04.2016

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag:

  
 (Brinker)  
 Stadtbaurat

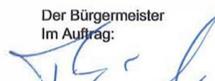


Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 04-03/1 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2016 im Amtsblatt Nr. 13 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2016 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 02.06.2016

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag:

  
 (Brinker)  
 Stadtbaurat



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 04-03/1 „Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag:

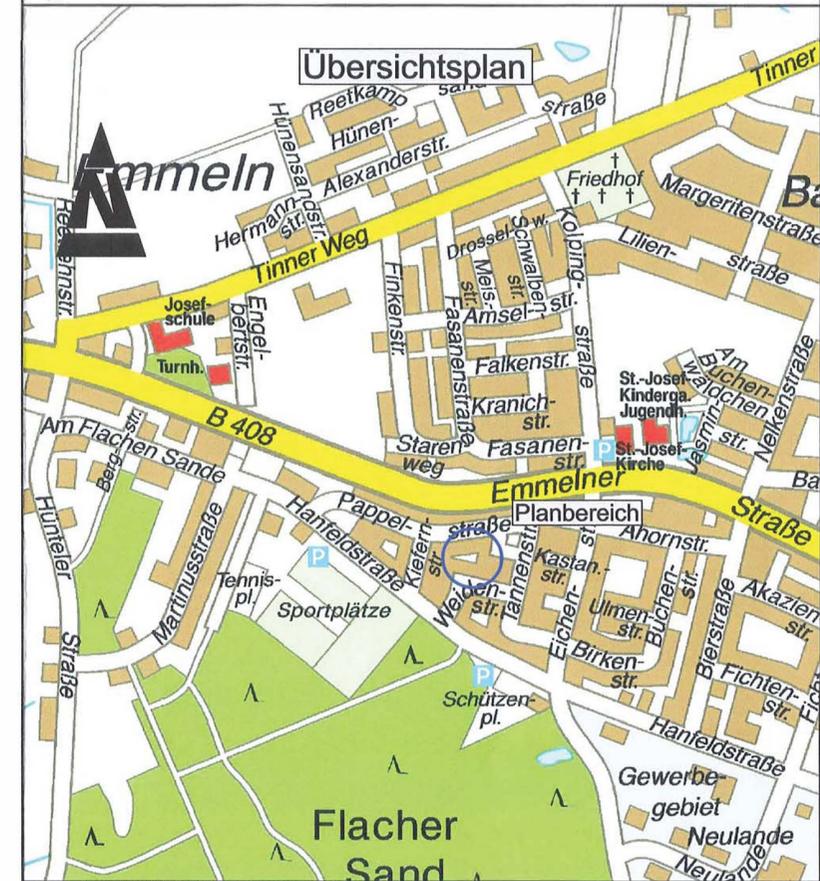
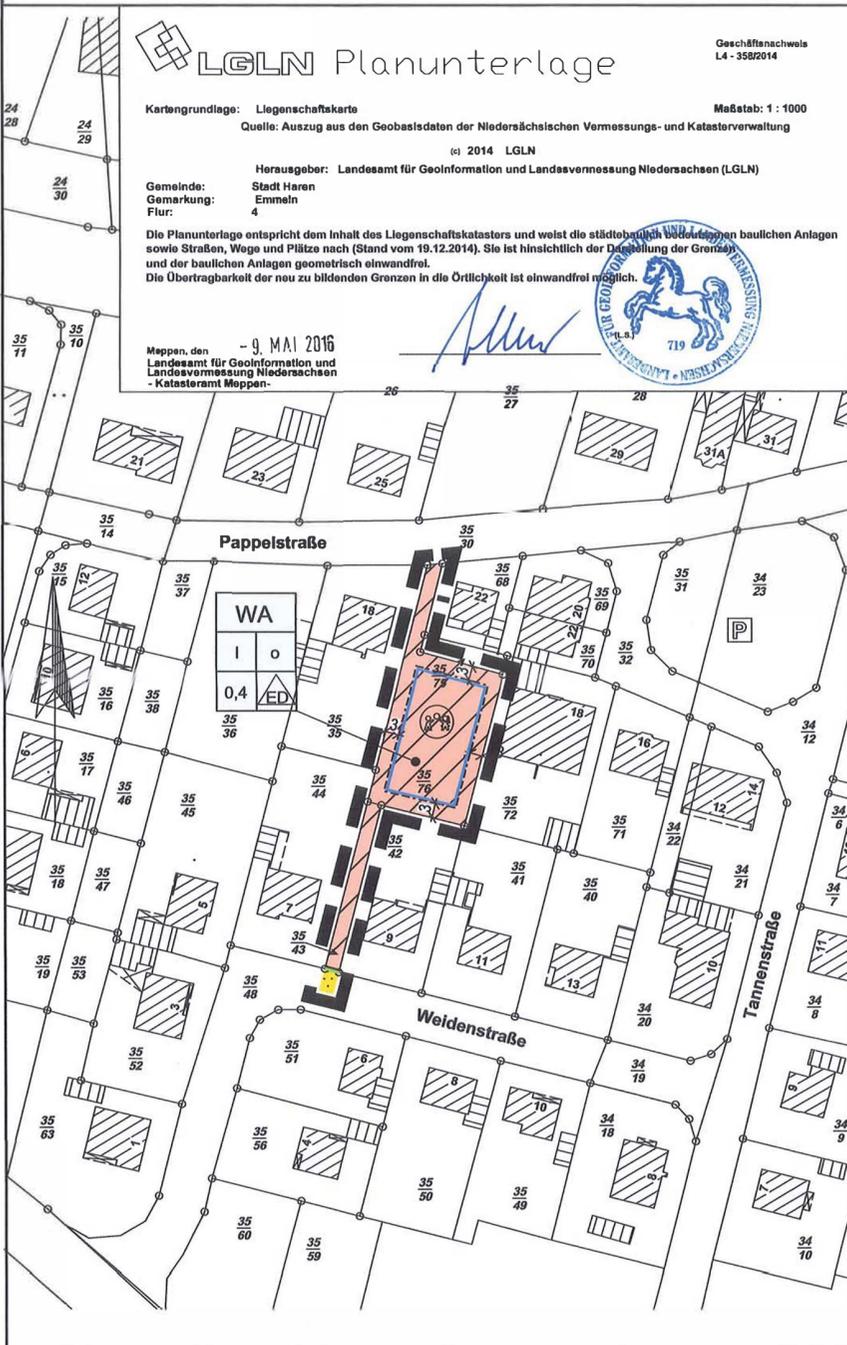
(Brinker)  
 Stadtbaurat

**Für weitere Planausfertigungen:**

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

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag:



 <b>STADT HAREN (EMS)</b> - Urschrift -		
<b>MASSNAHME</b> <b>Bebauungsplan</b> <b>"Zwischen Regenor und Hanfeld, Teil I - 1. Änderung"</b> <b>mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)</b>		
MASSTAB Lageplan 1 : 1000	PLAN NR.: 04-03/01	ANLAGE NR.:
PLANAUFSTELLER von Herz	den <u>12.04.2016</u>	Brinker (Stadtbaurat) den <u>12.04.2016</u>
GEZEICHNET J. Müller	den <u>12.04.2016</u>	