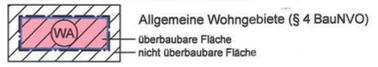




Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

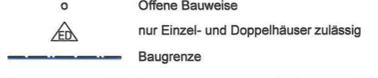
1. Art der baulichen Nutzung



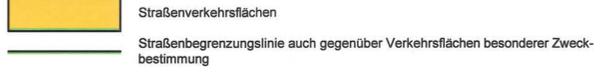
2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. TH = 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß

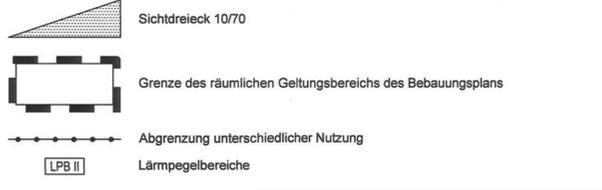
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



4. Verkehrsflächen



6. Sonstige Planzeichen



Nachrichtliche Übernahme

Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegt. Baudenkmal „Wegekappelle mit Marienstatue“, Kennziffer „454018.00195“

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 10 Betten,
- Unterkünfte für Beschäftigte (Arbeitnehmerunterkünfte) mit mehr als 10 Betten.
- Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
3.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Straße „Wesuweer Hauptstraße“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der öffentlichen Straße und in der Mitte der Straßentraverse vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
3.2 Die in der Planzeichnung festgelegten Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) wird ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
4.1. Bauliche Anlagen zur Erdwärmennutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 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.
- Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
5.1. In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 30 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 35 dB
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.
5.2. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind schalldämmende, fensterabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
5.3. Außenwohnbereiche dürfen nur auf der von der Wesuweer Hauptstraße abgewandten Gebäudesseite errichtet werden.
5.4. Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelwertspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmspegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe.
- Dachform und Dachneigung**
2.1. Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 12 bzw. 14 BauNVO.
2.2. Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 40° betragen. Eine geringere Dachneigung ist zulässig, sofern die Firsthöhe des Hauptgebäudes mindestens 8,00 m und die Dachneigung mindestens 25° beträgt.

- Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch mit einer abweichenden Dachneigung zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung errichtet werden.
- Dachausbauten in Form von Gauben und Dachschritten sind zulässig. Sie dürfen in der Summe 1/4 der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten. Zum jeweiligen Ortsgang haben sie einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
- Außenwandgestaltung**
Die Fassaden der Hauptgebäude sind jeweils mit einem Anteil von mindestens 70 % in Verblendenwerk auszuführen.
- Oberflächenwasser**
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer ungewollten Härte führen würde (z. B. aufgrund der Bodenverhältnisse). Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13-02 „Kummerkamp“, rechtswirksam seit dem 25.11.1967, des Bebauungsplanes Nr. 13-02/3 „Kummerkamp - 3. Änderung“, Ortschaft Wesuwe, rechtswirksam seit dem 15.07.2005 sowie des Bebauungsplanes Nr. 13-02/5 „Kummerkamp - 5. Änderung“, rechtswirksam seit dem 14.11.2014 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für 18 Bebauungsplangebiete der Stadt Haren (Ems) vom 25.09.1979, rechtswirksam seit dem 15.06.1982, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Hinweise

- In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archaische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer archaischen Fundstellebehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als örtlich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) 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.
- Von der Landesstraße 48 (Wesuweer Hauptstraße) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 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.
6. Das Grundstück Wesuweer Hauptstraße 12 (Gem. Wesuwe, Flur 55, Flst. 49) ist als Altlastenverdachtsfläche (EVA-Anlagen-Nr. 454.018.5.911.0003) „EV-TS Bernhard Kralmann“ im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland registriert. Beim Abriss der Altgebäude ist die vorhandene Restkontamination im Boden vollständig zu sanieren. Der Bodenaushub auf dem e. g. Flurstück und die nachfolgende Separation bedürfen einer Begleitung durch einen Sachverständigen. Ggf. sind für die Eingrenzung sowie Beurteilung der Gefährdungspfade (Boden-Mensch, Boden-Luft, Boden-Wasser) weitere Untersuchungen erforderlich. Hierzu bedarf es einer Einschätzung durch einen Sachverständigen. Eine entsprechende Dokumentation ist dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt zur Prüfung vorzulegen.
Auf Grundlage der momentan bekannten Sachverhalte sind im Plangebiet:
- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.
- In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen als „Einzeldenkmal“ mit der Kennziffer „454018.00195“ registrierte Baudenkmal „Wegekappelle mit Marienstatue“. An der Erhaltung sowie am Schutz dieses Baudenkmals besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungschutz). Bauliche Anlagen sind demnach so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße 48 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterlei Meppen durchzuführen.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), eingesehen werden.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 06.10.2020 als Sitzung beschlossen.

Haren (Ems), den 03.11.2020

(Honnigfort)
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung - Ortschaft Wesuwe“ wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 20.10.20

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020
Bezieher-Nr.: 44038
Bezieher/Nutzer: Stadt Haren (Ems)
Abgabedatum: 13.02.2020

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 10.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung“ 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 18.06.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, und der Begründungsentwurf haben vom 28.07.2020 bis 28.08.2020 (einschließlich) gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 06.10.2020 nach Prüfung der Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 03.11.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.11.2020 im Amtsblatt Nr. 33 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.11.2020 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 13.11.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13-02/6 „Kummerkamp - 6. Änderung“ 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)
Stadtbaurat

Für weitere Planausfertigungen:

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

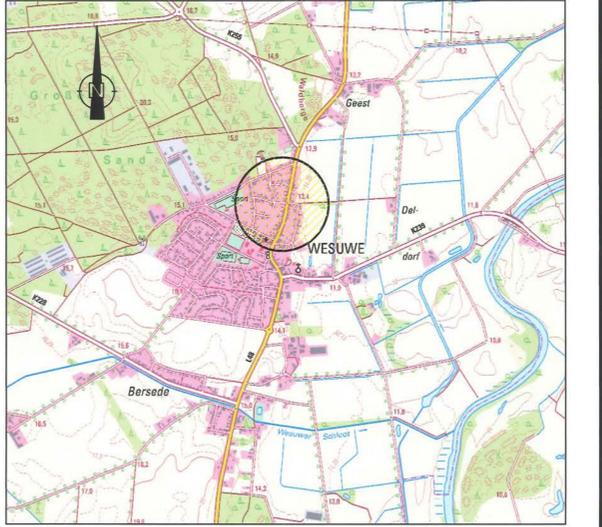
Haren (Ems), den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Stadt Haren (Ems)

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 13-02/6 "Kummerkamp - 6. Änderung", Ortschaft Wesuwe

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Stand: 06.10.2020

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nording 21 * 49733 Haren (Ems)