

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

 überbaubare Fläche
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung:

 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 ED nur Einzel oder Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze
 offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 11-02/2 „An der B 402 - 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, 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 26.10.2016


 (Honnigfort)
 Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden „Rietstraße“, 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. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1. Bauliche Anlagen zur Erdwärmennutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 2.2. 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.

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

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

4. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11-02/2 „An der B 402 - 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11-02 „An der B 402“, Ortschaft Rütenbrock, rechtswirksam seit dem 06.12.1967 und der „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.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11-02/2 „An der B 402 - 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock.

2. Dachform und Dachneigung

2.1. Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO.
 2.2. Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 40° 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 NBauO und § 14 BauNVO dürfen ebenfalls mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.
 2.4. Dachausbauten dürfen in der Summe 1/2 der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten. Zum jeweiligen Ortsgang haben sie einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

4. Außenwandgestaltung

Die jeweiligen Fassaden der Hauptgebäude sind mit einem Anteil von mindestens 70 % in Verblendenmauerwerk auszuführen.

5. 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. auf Grund der Bodenverhältnisse).

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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). 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.

2. Versorgungsleitungen

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.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 16.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11-02/2 „An der B 402 - 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, 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 Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 11-02/2 „An der B 402 - 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11-02/2 „An der B 402 - 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, und der Begründungsentwurf haben vom 05.07.2016 bis 04.08.2016 (einschließlich) gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 20.10.2016 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 11-02/2 „An der B 402 - 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 26.10.2016

Der Bürgermeister
 Im Auftrag:


 (Brinker)
 Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 11-02/2 „An der B 402 - 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2016 im Amtsblatt Nr. 27 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2016 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 22.11.2016

Der Bürgermeister
 Im Auftrag:


 (Brinker)
 Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11-02/2 „An der B 402 - 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
 Im Auftrag:

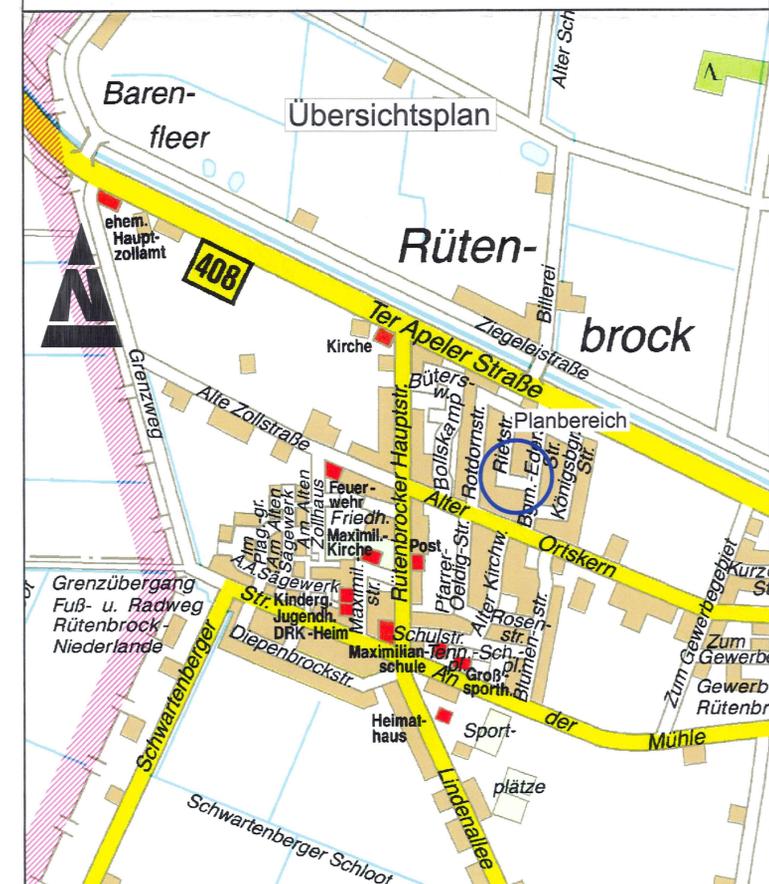
(Brinker)
 Stadtbaurat

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)

-Ortschaft-

MASSNAHME

Bebauungsplan

"An der B 402 - 2. Änderung"- mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)
 Ortschaft Rütenbrock

MASSSTAB

Lageplan 1 : 1000

PLAN NR.:

11 - 02/2

Stand:

26.10.2016

PLANAUFSTELLER

von Herz

den 26.10.2016

den 26.10.2016

Brinker
 (Stadtbaurat)