



Stadt Haren (Ems)
Bebauungsplan Nr. 08-04
"Landegge-Sande, Teil IV"
mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13 b i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 08-04 „Landegge-Sande, Teil IV“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Landegge, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 28.03.2019 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 23.05.2019

(Hohnigfort)
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i. V. m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 bis 21a BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
H.f. EGB = 11,00	Höhe fertiger Erdgeschossfußboden als maximale Höhe über NHN
Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
O	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 08-04 "Landegge-Sande, Teil IV"

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Umgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich II bzw. III nach DIN 4109

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG

40 m Baubeschränkungssymbol gem. § 24 Abs. 2 NStrG

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

2.2 Die Traufhöhe darf 3,75 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk, nicht überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

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

3.3 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.

4. Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

5. Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmpegelbereich III (LPB III)

An allen der Landegger Straße (L 48) zugewandten oder der Landegger Straße (L 48) um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 3 entsprechen. An allen der Landegger Straße (L 48) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2, entsprechen.

5.1 Lärmpegelbereich II (LPB II):

An allen der Landegger Straße (L 48) zugewandten oder der Landegger Straße (L 48) um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2 entsprechen.

Hinweise:

1. In dem Planbereich 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 Denkmalschutzbehörde, 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).

2. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

3. 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.

4. Von der Landesstraße 48 (Landegger Straße) 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.

5. Das Plangebiet ist entlang der L48 auf Privatgrund mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

6. 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.

Anlieger von Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) für eine Befahrbarkeit mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

7. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), eingesehen werden.

8. 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. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖB)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08-04 „Landegge-Sande, Teil IV“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Landegge.

2. Dachform und Dachneigung

2.1 Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO.

2.2 Die Neigung der Dachfläche der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 40° und nicht mehr als 46° betragen.

2.3 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 12 bzw. § 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich 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 im Sinne von Gauben und Traufgiebeln sind grundsätzlich 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.

3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Diese sind in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR in den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012 in roten bzw. rotbraunen oder in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR in den RAL-Farben 7011, 7015 und 7016 in anthrazitfarbenen oder schwarzen Farbönen auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

4. Außenwandgestaltung

4.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind jeweils mit einem Anteil von mindestens 70 % in Verblendmauerwerk auszuführen.

4.2 Fertiggaragen aus Metall oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

5. Grundstückszufahrten und -zuwegungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. des -zugangs wird auf insgesamt 7 m pro Einzelhaus und insgesamt 4 m pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Oberflächenwasser

Als 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.

Planverfasser:

Der Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 08-04 „Landegge-Sande, Teil IV“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Landegge, wurde ausgearbeitet von der regionalplan + upv planungsbüro peter stelzer GmbH.

Freren, den 02.04.2019

i. A. J. R.

(Planverfasser)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08-04 „Landegge-Sande, Teil IV“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Landegge, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 08-04 „Landegge-Sande, Teil IV“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Landegge, nebst Begründung gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 08-04 „Landegge-Sande, Teil IV“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Landegge, und der Begründungsentwurf haben vom 02.01.2019 bis 01.02.2019 (einschließlich) gem. § 13b i. V. m. § 13a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13b i. V. m. § 13a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 08-04 „Landegge-Sande, Teil IV“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Landegge, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 23.05.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Stadt Haren (Ems)
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 08-04
"Landegge-Sande, Teil IV"
mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
Ortschaft Landegge

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN
M. 1:1000

- SATZUNG -
- i. d. F. -

Telefon: 05932/503702-0 - Telefax: 05932/503702-33 - info@regionalplan-upv.de

Gründerstraße 2 - D-49832 Freren

Telefon: 05932 / 8-0 - Telefax: 05932 / 8-282
E-mail: info@haren.de

Stadt Haren (Ems)
Neuer Markt 1 49733 Haren (Ems)