Landkreis Emsland
Stadt Haren (Ems)
Gemarkung Wesuwe
Flur 63

Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
AZ L 971184 – 4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 09. 10. 97)
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 21.7.2000

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES gemäß PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 ; 6 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 – Geschoßflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fuß– und Radweg
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Parkanlage mit Fuß– und Radweg

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtschutzanlage 1.50 – 2.00 m ü. OK Straße L 48 (Bepflanzter Wall)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 20.00 m Bauverbotszone "Zone A" – Gem. § 24 (1) NStrG
- 40.00 m Baubeschränkungszone "Zone B" – Gem. § 24 (2) NStrG

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung und dem § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße, Teil II" –Ortschaft Wesuwe– bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 17.07.2000

(Hiebing) Bürgermeister — (Schultejanns) Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 07. Okt. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße, Teil II" –Ortschaft Wesuwe– mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20. Mai 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Haren (Ems), den 17. Juli 2000 — (Schultejanns) Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 21. März 2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße, Teil II" –Ortschaft Wesuwe– mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03. April 2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13. April 2000 bis 16. Mai 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haren (Ems), den 17. Juli 2000 — (Schultejanns) Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am die Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße, Teil II" –Ortschaft Wesuwe– mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Haren (Ems), den ..... (Schultejanns) Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße, Teil II" –Ortschaft Wesuwe– mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen durch den Verwaltungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04. Juli 2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 17. Juli 2000 — (Schultejanns) Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße, Teil II" –Ortschaft Wesuwe– mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 21.07.2000 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

Haren (Ems), den 24.07.2000 — (Schultejanns) Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße, Teil II" –Ortschaft Wesuwe– ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB –nicht– geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 24.08.2001 — (Schultejanns) Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße, Teil II" –Ortschaft Wesuwe– sind Mängel in der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB –nicht– geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 24.08.2001 — Der Bürgermeister Im Auftrag (Kemper) Beigeordneter — (Schultejanns) Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen WA–Gebieten nicht zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in allen WA–Gebieten max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig. In den MI–Gebiet sind max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
3. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0.50 m, im WA_1–Gebiet nicht mehr als 2.00 m, im WA_2–Gebiet nicht mehr als 1.00 m, im WA_3–Gebiet nicht mehr als 0.85 m und im WA_4–Gebiet nicht mehr als 1.50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.
4. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baufluchtlinie) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

   Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß– und Radweg" sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO nur zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mind. 1.00 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche zu einer Breite von mind. 1.00 m dauerhaft bepflanzt wird.
5. Auf den Grundstücken an der Planstraße "A" im Abschnitt zwischen Planstraße "D" und "E" (westlich) sind die Hauptbaukörper traufenständig parallel zur Planstraße auszurichten.
6. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne "Im Ortskern – 2. Änderung und Aufweitung", rechtskräftig seit dem 15.11.1978, und "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, rechtskräftig seit dem 31.05.1995, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
2. Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf in allen WA–Gebieten nicht weniger als 40° und in den MI–Gebieten nicht weniger als 30° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie die obere Dachfläche bei Mansarddachbauweise.

   Für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch Flächdächer zulässig.
3. Die Breite der Traufgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe 50 % der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand dieser Gebäudeteile zum Giebel muß mind. 1/6 der zugehörigen Traufenlänge betragen.
4. In allen WA–Gebieten beträgt die max. Höhe der Außenflächen des traufseitigen Außenmauerwerks, gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut 3.80 m, im MI_1–Gebiet 3.50 m und im MI_2–Gebiet 4.50 m. Diese Festsetzung gilt nicht für Traufgiebel und Erker.

   Bei Mansarddachbauweise wird die Höhe des unteren Sparrenanschnittpunktes der Mansarde mit dem Sparren des oberen Daches auf max. 5.80 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
5. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden, wird auf max. 10.30 m festgesetzt.
6. Die Außenwandfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind entweder in Holzbauweise in braunen Farbtönen oder mit Verblendmauerwerk zu gestalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie für untergeordnete Bauteile bis max. 1/5 der Außenwandfassade.
7. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungen und Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. der Vermeidung von Eingriffen.

1. Private Grundstücke
   Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
2. Gehölzneuanpflanzungen
   Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 20 Sträucher pro 100 m² der Pflanzliste 2 und ein mittel– oder großkroniger Baum pro 100 m² der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
3. Spielplätze
   Auf den Spielplätzen sind je Spielplatz mind. 4 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
4. Straßenbäume
   Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (ausgenommen sind die vorhandenen Straßenzüge "Kreuzkamp, Kolpingallee und die südliche Verbindungsstraße") ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 je 170 m² Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet darf pro Baum eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten.
5. Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
   Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Fuß– und Radweg" sind je angefangene 300 m² Fläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum und mind. 20 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Krautschicht ist extensiv zu pflegen.

Pflanzliste 1 (Bäume)

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Betula pubescens	(Moorbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus laevigata	(Rotdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia spec.	(Linde)

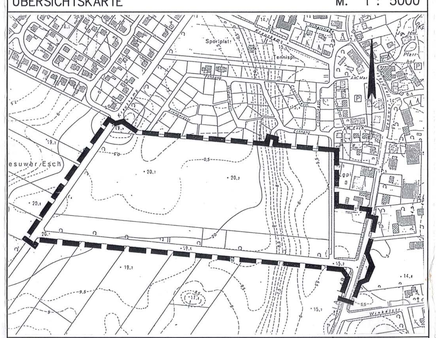
Pflanzliste 2 (Sträucher)

Cornus alba	(Weißer Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Lonicera periclymenum	(Waldgeißblatt)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa multiflora	(Büschelrose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Salix caprea	(Salweide)
Salix spec.	(and. einh. Weidenarten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum opulus	(Gem. Schneeball)

Hinweise

1. Bodenfunde
   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 Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

UBERSICHTSKARTE M. 1 : 5000



Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Außenstelle Meppen, Am Hochstiftsgymnasium 2, 49716 Meppen, Telefon (05931) 9358 – 0, Telefax (05931) 9358 – 50

Bearbeitet: Meppen, den 24. 03. 2000 Bernhard Swarte Dipl.-Ing. Architekt Ev.-Nr. 7000179

Gezeichnet: VoB — Gesehen: Hoff

STADT HAREN (Ems)
DER STADTDIREKTOR
– Planungsamt –

Bebauungsplan "Zwischen Kreuzkamp und Wesuweer Hauptstraße, Teil II" Ortschaft Wesuwe

Maßstab: 1 : 1000 — ~~ENTWURF~~

Haren,den . . 2000