

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes 1**
Auf den Standplätzen innerhalb des Sondergebietes 1 dürfen nur Gebäude mit maximal 75 m² Grundfläche errichtet werden. In diesen Gebäuden sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- offener Unterstand für PKW/Wohnmobil/Wohnwagen (Carport) mit maximal 40 m² Grundfläche,
- offene Terrassenüberdachung mit maximal 20 m² Grundfläche und/oder
- Sanitär- und Abstellgebäude mit maximal 20 m² Grundfläche
- Zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes 2 (Ferienhausgebiet)**
Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind hier nur Ferienhäuser mit maximal 75 m² Grundfläche zulässig. Neben diesen Gebäuden sind ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:
- offener Unterstand für PKW/Wohnmobil/Wohnwagen (Carport) mit maximal 40 m² Grundfläche,
- offene Terrassenüberdachung mit maximal 20 m² Grundfläche
- Zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes 3**
Im Sondergebiet 3 sind nur die für den Betrieb und den Zweck des Campingplatz-/Ferienhausgebietes erforderlichen Nutzungen allgemein zulässig. Hierzu zählen insbesondere
1. Büro- und Rezeptionsräume
2. ein der Versorgung des Campingplatz-/Ferienhausgebietes dienender Kiosk mit einer maximalen Verkaufsfäche von 100 m²
3. ein dem Campingplatz-/Ferienhausgebiet funktional zugeordneter Gastronomiebetrieb
4. Außenterrassen
5. Technikräume, Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Campingplatzes (Strom, Gas, Trink- und Schmutzwasser, Telekommunikation, Abfall etc.)
6. Fitness- und Wellnessbereich
7. max. 10 Gästezimmer
8. Lager- und Abstellflächen
9. Eingangs-Schrankenanlage
10. Stellplätze für Mitarbeiter und Campingplatzbesucher
11. Fahrradstation mit Reparatur und Verleih
- Zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes 4**
Im Sondergebiet 4 ist nur ein zentrales Sanitärgebäude für das SO 1 Gebiet zulässig.
- Zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes 5**
Im Sondergebiet 5 sind nur für den Betrieb und den Zweck des Campingplatz-/Ferienhausgebietes nachfolgende Nutzungen zulässig:
- Lagerhallen und Betriebswerkstatt
- maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter
- Lager- und Abstellflächen
- Stellplätze
- Höhe baulicher Anlagen**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahndecke der Campingplatzzufahrt liegen. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
Die in der Planzeichnung festgelegten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) wird ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**
Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB belegten, dem Campingplatz zugeordneten privaten Grünflächen sind gemäß der als Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzliste mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
- Aufbau**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 06-08 "Campingplatz und Ferienhausgebiet Fehndorf" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 06-06 "Campingplatz Fehndorf" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, rechtswirksam seit dem 31.10.2003 und Nr. 06-06/1 "Campingplatz Fehndorf - 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, rechtswirksam seit dem 30.11.2012, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

-Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen.

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO 1 Sondergebiet 1 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung "Campingplatz mit überdachten Stellplätzen"
 - SO 2 Sondergebiet 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet"
 - SO 3 Sondergebiet 3 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung "Zentralanlagen zum Campingplatz/Ferienhausgebiet; hier: Verwaltung, Gastronomie und Gästezimmer"
 - SO 4 Sondergebiet 4 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung "Zentralanlagen zum Campingplatz/Ferienhausgebiet; hier: zentrale Sanitäreinrichtung"
 - SO 5 Sondergebiet 5 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung "Zentralanlagen zum Campingplatz/Ferienhausgebiet; hier: Betriebschef mit Betriebsleiterwohnung"
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - max. GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
- Verkehrsräume**
 - Bereich ohne Ein- Ausfahrt
 - Bereich ohne Einfahrt mit Ausnahme von Fußgängern und Radfahrern
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - oberirdisch, 10kV - Freileitung der RWE Net AG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gesetzliche Grundlagen**
Diesem Bebauungsplan liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Bauzonungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), zugrunde.
- Denkmalschutz**
Mögliche ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten sind meldepflichtig. Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland anzuzeigen. Zu Tage tretende archäologische Funde sowie die Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten vorher gestattet (§ 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
- Sichtdreiecke**
An der Einmündung der Stadtstraße ("Zur Heide" Zuwegung Campingplatz/Ferienhausgebiet) in die Kreisstraße 242 ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Stadtstraße ("Zur Heide" Zuwegung Campingplatz/Ferienhausgebiet) und 200 m auf der Kreisstraße 242, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 242, auf dem Privatgrundstück von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
- Immissionen**
Von der Kreisstraße 242 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen sind als örtlich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.
- Abfallentsorgung**
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.
- Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Weiter sind die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten und vor Beginn der Bauausführung mit den jeweiligen Leistungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Wasserwirtschaft**
Für geplante bauliche Anlagen im Ufer- und Böschungsbereich des Landschaftssees (Ferienhäuser, Terrassen, Stege, etc.) sind entsprechende wasserbauliche Genehmigungen beim Landkreis Emsland durch den Vorhabenträger zu beantragen.

- Grünflächen**
 - Grünflächen hier: campingplatzzugeordnete private Grünfläche
 - Wasserflächen**
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung Schutzpflanzung mit Pufferfunktion zu angrenzenden Nutzungen (siehe planungsrechtl., textl. Festsetzungen)
 - Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung Schutzpflanzung (siehe planungsrechtl., textl. Festsetzungen)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (nachrichtliche Übernahme)
 - Bauv Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStRG (nachrichtliche Übernahme)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtdreieck, z.B. 10m/110m
 - privat
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Meppen, November 2016
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

SATZUNG DER STADT HAREN (Ems) BEBAUUNGSPLAN (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

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. 06-08 „Campingplatz und Ferienhausgebiet Fehndorf“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am 21.06.2018 als Satzung beschlossen.
Haren (Ems), den 22.06.2018
(Honnigfort) Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-08 „Campingplatz und Ferienhausgebiet Fehndorf“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.
Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 06-08 „Campingplatz und Ferienhausgebiet Fehndorf“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.03.2018 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06-08 „Campingplatz und Ferienhausgebiet Fehndorf“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, als Satzung nebst Begründung beschlossen.
Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 nach Prüfung der Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 06-08 „Campingplatz und Ferienhausgebiet Fehndorf“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, als Satzung nebst Begründung beschlossen.
Haren (Ems), den 22.06.2018
(Brinker) Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 06-08 „Campingplatz und Ferienhausgebiet Fehndorf“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.06.2018 im Amtsblatt Nr. 21/2018 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 25.08.2018 in Kraft getreten.
Haren (Ems), den 16.08.2018
Der Bürgermeister im Auftrag:
(Brinker) Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 06-08 „Campingplatz und Ferienhausgebiet Fehndorf“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.
Haren (Ems), den
Der Bürgermeister im Auftrag:
(Brinker) Stadtbaurat

Stadt Haren (Ems)

BEBAUUNGSPLAN DER STADT HAREN (EMS)
"Campingplatz und Ferienhausgebiet Fehndorf"
mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Fehndorf
(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
Nr. 06 - 08

Übersicht Geltungsbereich 1:25.000

URSCHRIFT

Dipl. Ing. (TU)
Michael Poesch
Landschaftsplanung und -entwicklung
Kleehof 10 - 49716 Meppen
Tel.: 05931 / 929288
Fax: 05931 / 929287

LINDSCHULTE
Ingenieurgesellschaft mbH
Emsland

49716 Meppen
Lohberg 10a
Tel.: 05931/9344-0
Fax: 05931/9344-20

