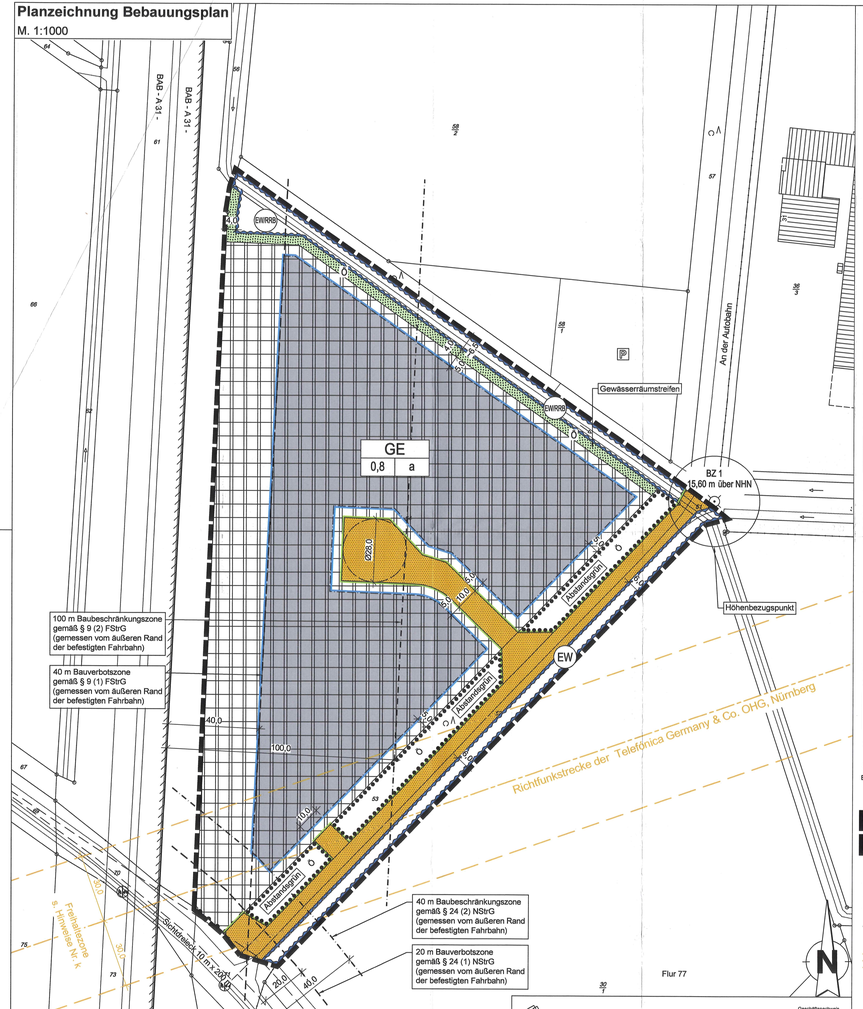
Planzeichnung Bebauungsplan

M. 1:1000



Planzeichenerkärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt duch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — überbaubare Fläche: Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO); nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

EW — Entwässerungsgraben

EWRRB — Entwässerungsgraben/Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von öffentlichen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Abstandsgrün

Sonstige Planzeichen

BZ 1, OK Schachtdeckel 15,60 m ü. NHN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

40,0 — 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG

20,0 — 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG

100,0 — 100 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG

40,0 — 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG

Fahrbahnrand der A 31 gemäß Straßenbestandplan ©2001, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Richtfunkstrecke der Telefónica Germany & Co. OHG, Nürnberg mit Freihaltezone (s. Hinweise Nr. k) (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB)

Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. OK Verkehrsfläche (s. Hinweis "e")

Planunterlage

Geschäftszeichen/Jahr: L4 - 7/2019

Maßstab: 1 : 1000

LGLN — Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Geodatenmanagement Meppen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Haren (Ems), Stadt
Gemarkung: Wesuwe
Flur: 75

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 13.03.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Gebäude und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 16. APR. 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -

Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplanes Nr. 13-22 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil II", Ortschaft Wesuwe, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am 17.12.2019 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 15.05.2020

(Honnigfort)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Bei Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Handelsbetrieben, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, sind die nachfolgenden als im Sinne des am 08.03.2016 vom Rat der Stadt Haren (Ems) beschlossenen Einzelhandelskonzeptes nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimente unzulässig:

nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Tabakwaren, Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
- Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften / Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

zentrenrelevante Sortimente
- Sanitätswaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby-/ Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Bilder / Rahmen
- Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche
- Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
- Uhren, Schmuck
- Foto / Zubehör
- Optik / Hörakustik
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia,
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Elektrogroßgeräte

1.2 Ziffer 1.1 gilt nicht für den Annexhandel (Einzelhandel mit Eigenproduktionen innerhalb des Geltungsbereichs ansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe). Verkaufsflächen für den Annexhandel sind bis zu einer Größe von maximal 10 % der Geschoßfläche des Hauptbetriebes als Ausnahme im Sinne des 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. **Abweichende Bauweise**
Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten, Pylonen, Stelen und freistehenden Schildern darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (Bz. 1, OK Schachtdeckel) maximal um 20 m überschreiten.

Hinweise:

a. In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische 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 Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 erreichbar.

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. 1 NDSchG).

b. Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 31, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges gehören zu den Anbauverboten gemäß § 9 FStrG

Im Abstand von 40 - 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn 31 (Baubeschränkungszone) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

c. Von der Bundesautobahn A 31 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.

d. Die Baugrundstücke - soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 31 grenzen - sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie).

e. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der K 225 sind von jeder sichtbehinderndnden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

f. Von der Kreisstraße 225 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.

g. Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet keine störenden Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße vorzusehen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

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

i. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

j. 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.

k. In Teilen des Geltungsbereichs verläuft die Richtfunkverbindung 104551537 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 38 m Normalhöhennull (NHN) ist vorab mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

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

Planverfasser:

Der Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 13-22 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil II", Ortschaft Wesuwe, wurde ausgearbeitet von der ING. BÜRO W. GROTE GmbH.

Papenburg, den _____

(Planverfasser)

ING. BÜRO W. GROTE GmbH
Beratende Ingenieure
Bahnhofstraße 6-10 — 26871 Papenburg
Tel. 04961/9443-0 — Fax 9443-66

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13-22 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil II", Ortschaft Wesuwe, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.09.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 13-22 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil II", Ortschaft Wesuwe, nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13-22 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil II", Ortschaft Wesuwe, und der Begründungsentwurf haben vom 14.10.2019 bis 13.11.2019 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 13-22 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil II", Ortschaft Wesuwe, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 15.05.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13-22 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil II", Ortschaft Wesuwe, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.06.2020 im Amtsblatt Nr. 18/2020 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 03.06.2020 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 09.06.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13-22 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil II", 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.

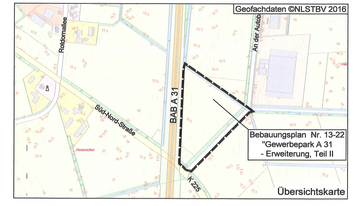
Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Stadt Haren (Ems)
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 13-22
"Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil II", Ortschaft Wesuwe

- SATZUNG -



Stand: 17.12.2019

- Urschrift -

Telefon: (04961/9443-0 - Telefax: (04961/9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
ING. BÜRO W. GROTE GmbH
Beratende Ingenieure
Bahnhofstraße 6-10 — D-26871 Papenburg

Telefon: 05932 / 8-0 - Telefax: 05932 / 8-282
E-mail: info@haren.de
Stadt Haren (Ems)
Neuer Markt 1 — 49733 Haren (Ems)

P:\Haren\1300 122 Änd Fplan Bplan Gewerbepark-Erw Teil II OT Wesuwe\07 BPLAN\03 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\Bplan Nr. 13-22.dwg