



Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan Nr. 11-15

"Ortskern Rütenbrock"

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Ortschaft Rütenbrock

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 11-15 „Ortskern Rütenbrock“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 02.07.2019 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 16.08.2019

(Honnigfort)
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

Mi - 1 Mi - 2	Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO
------------------	------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
TH max. = 6,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH max. = 12,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne (inkl. Nr.)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete (MI)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind unzulässig:

- Unterkünfte für Beschäftigte (Arbeitnehmerunterkünfte) mit mehr als 10 Betten und
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

1.1.2 Im MI-2 Gebiet wird derzeit der nach der Anlage 1 zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Mischgebiete maximal zulässige Immissionswert von 0,10 Geruchsstunden durch Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe überschritten. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in dem MI-2 Gebiet Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO erst zulässig sind, wenn die für die Überschreitung des maximal zulässigen Immissionswertes ursächlichen Geruchsimmissionen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes geeigneter landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen dauerhaft derart reduziert sind, dass die maßgeblichen Immissionswerte innerhalb des MI-2 Gebietes eingehalten werden.

1.2 Werbeanlagen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.2.1 Begriffsbestimmung Werbeanlagen:

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

1.2.2 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen:

Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sind nicht zulässig.

1.2.3 Größe der Werbeanlagen:

Die Ansichtsfäche der einzelnen Werbeanlage darf eine Größe von 10,00 m² nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Ansichtsfächen der Werbeanlagen darf je Gebäudefassade maximal 20 % der Größe der jeweiligen Gebäudefassade (einschl. Fenster- und Türöffnungen) betragen. Zusätzlich ist pro Geschäft bzw. Dienstleister 1 Fahne oder 1 freistehendes Banner als Werbeträger zulässig.

1.2.4 Generell unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht,
- Werbeanlagen mit laufenden Schriften,
- Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbeanlagen mit Wechselwerbung,
- Werbeanlagen an und in Dachflächen, auch auf Flachdächern.

1.2.5 Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Gefährdung des Straßenverkehrs ausgehen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der dem Haupteingang nächstgelegenen Fahrbahn (Rütenbrocker Hauptstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn 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.

2.2 Die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe (TH max. und FH max.) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk. Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

3 Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind bei Einzelhäusern maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

4.2 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 1,0 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

4.3 Bauliche Anlagen zur Erdwärmernutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baudenkmäler (§ 3 Nds. Denkmalschutzgesetz) Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zulassen, sofern dieses der Wahrung des Schutzzweckes dient. An der Erhaltung und Wahrung des unbeinträchtigten Erscheinungsbildes der Baudenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Jegliche Baumaßnahmen an und im Nahbereich der o.g. Baudenkmäler sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und daher frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Denkmals beeinträchtigt wird. Im Einzelfall können die denkmalpflegerischen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen.

6 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11-15 „Ortskern Rütenbrock“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 11-06 „An der Rütenbrocker Hauptstraße“ Ortschaft Rütenbrock, rechtswirksam seit dem 31.12.1989, in dem Teilbereich aufgehoben, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Dachform

Die Dachflächen sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 3 NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO.

2. Dachneigung

Die Dachneigung eingeschossiger Hauptbaukörper muss mindestens 40° betragen. Die Dachneigung zweigeschossiger Hauptbaukörper darf nicht weniger als 24° und nicht mehr als 32° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 3 NBauO. Für Garagen/Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

3. Fassadengestaltung

Die Außenwandfassaden der Hauptbaukörper sind jeweils mit einem Anteil von mindestens 70 % in Verblendmauerwerk zu gestalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen/Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

4. Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen entfallende 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. Bau- oder Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie direkt angrenzend sind 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 Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, 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 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. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, 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.

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

4. 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.

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

6. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

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. 3 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11-15 „Ortskern Rütenbrock“ 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 19.03.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 11-15 „Ortskern Rütenbrock“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, nebst Begründung gemäß § 13a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11-15 „Ortskern Rütenbrock“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, und der Begründungsentwurf haben vom 13.05.2019 bis 12.06.2019 (einschließlich) gemäß § 13a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 11-15 „Ortskern Rütenbrock“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 16.08.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11-15 „Ortskern Rütenbrock“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.08.2019 im Amtsblatt Nr. 13/2019 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.08.2019 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 10.09.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11-15 „Ortskern Rütenbrock“ 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:

(Brinker)
Stadtbaurat

Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan Nr. 11-15

"Ortskern Rütenbrock"

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Ortschaft Rütenbrock

- SATZUNG -

- Ortskern 14 -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Maßstab 1 : 7.500