

**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).

**1. Art der baulichen Nutzung**



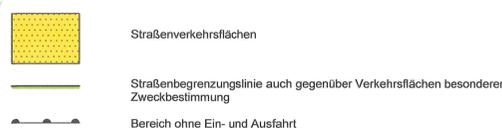
**2. Maß der baulichen Nutzung**



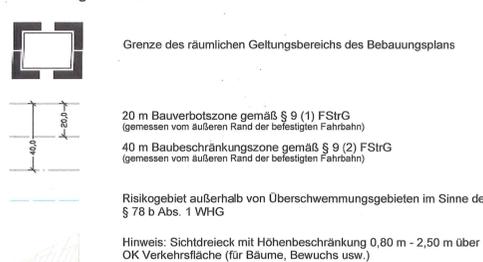
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



**4. Verkehrsflächen**



**6. Sonstige Planzeichen**



**Präambel:**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 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. 02-27 „Sondergebiet Rütenbrocker Straße“, Ortsteil Altharen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 17.12.2019 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 28.01.2020  
 (Honnigfort)  
 Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

**1.1. Im Sonstigen Sondergebiet sind nur zulässig:**

- Kinos
- Großhandelsbetriebe aller Art
- Parkhäuser und Großgaragen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Bürogebäude
- Lagergebäude
- Druckereien
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten:
  - Bauelemente, Baubedarf, Installationsmaterial
  - Rollläden, Rolllös, Markisen
  - Eisenwaren, Werkzeuge
  - Badeeinrichtungen, Sanitärartikel, Fliesen
  - Lampen / Leuchten
  - Farben, Lacke, Tapeten
  - Holz, Bauelemente
  - Arbeitsbekleidung
  - Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör
  - Gartenmöbel
  - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör, Antiquitäten
  - Matratzen, Bettwaren
  - Bodenbeläge, Teppiche
  - Campingartikel
  - Sportgroßgeräte
  - Reissportartikel
  - Angel-, Jagdbedarf
  - Auto- / Motorradzubehör
  - Fahrrad / Zubehör
- Tankstellen mit Serviceshop
- Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile mit angegliederter Reparaturwerkstatt
- Kfz-Waschanlagen
- Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Werbeanlagen im Sinne der Ziffer 3 dieser textlichen Festsetzungen.

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

- Bei Betrieben, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, sind die nachfolgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortiment zulässig. Die Summe der Verkaufsfächen der nachstehend genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche des Betriebes betragen:
  - Nahrungsmittel, Getränke
  - Tabakwaren, Reformwaren
  - Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerverwaren
  - Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften / Zeitungen
  - Schnittblumen
  - Tiernahrung
  - Sanitärwaren
  - 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
  - Elektrogroßgeräte
- Als Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) von den vorgenannten Festsetzungen 1.1 und 1.2 ist der Umbau und Neubau von baurechtlich genehmigten Betrieben, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nicht nur als Randsortiment führen, zulässig, wenn in dem jeweiligen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass durch den Umbau bzw. Neubau die für den jeweiligen Betrieb bislang genehmigte Verkaufsfäche nicht überschritten wird. Eine Erhöhung der Verkaufsfäche der in der textlichen Festsetzung 1.2 aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu Lasten der in der textlichen Festsetzung 1.1 aufgeführten nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gegenüber dem bislang genehmigten Bestand ist dabei nicht zulässig.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

**Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)**

- Werbeanlagen
  - Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen
 

Werbeanlagen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind 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. Das Bekleben, Bemalen und Beschriften von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift.
  - Größe der Werbeanlagen
 

Werbeanlagen dürfen eine Gesamtlänge von maximal 50 % der betreffenden Gebäudefront, Einzelanlagen eine Länge von 5,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Werbeanlagen hat mindestens ein Drittel der Länge der längeren Werbeanlage zu betragen.
  - Fahnenmasten
 

Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 6,00 m gemessen ab Geländeoberkante nicht überschreiten.
  - Generell unzulässig sind:
    - Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht,
    - Werbeanlagen mit sich bewogender Schrift.
  - Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Gefährdung des Straßenverkehrs ausgehen.

**Hinweise:**

- In dem Plangebiet 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).
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.
- Versorgungsleitungen
 

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungseitung, 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 Leitungssträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

In Teilen des Geltungsbereichs verläuft die Richtfunkstrecke HY1020-HY8806 der DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH. Die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 33 m Normalhöhennull (NHN) ist vorab mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

Angrenzend an den Geltungsbereich verlaufen die Richtfunkstrecken 104551535 und 104552806 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 33 m Normalhöhennull (NHN) ist vorab mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

- Von der B 408 und L 48 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.
 

Die Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG
 

Gemäß § 9 Abs. 1 FStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

  - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
  - bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStRG
 

Gemäß § 9 Abs. 2 FStRG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

  - bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
  - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Werbeanlagen stehen den Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStRG sowie den baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStRG gleich.
- Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße 408 auf Privatgrund mit einer Lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStRG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStRG und § 16 NBauO).
- Entlang der B 408 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.
- 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 Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzusehen (§ 9 Abs. 2 FStRG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStRG und § 16 NBauO).
- 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.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), eingesehen werden.
- 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.

**Verfahrensvermerke:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-27 „Sondergebiet Rütenbrocker Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, 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. 02-27 „Sondergebiet Rütenbrocker Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf haben vom 02.10.2019 bis 01.11.2019 (einschließlich) gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-27 „Sondergebiet Rütenbrocker Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf haben vom 02.10.2019 bis 01.11.2019 (einschließlich) gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 02-27 „Sondergebiet Rütenbrocker Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 28.01.2020  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrag:  
 (Brinker)  
 Stadtbaurat

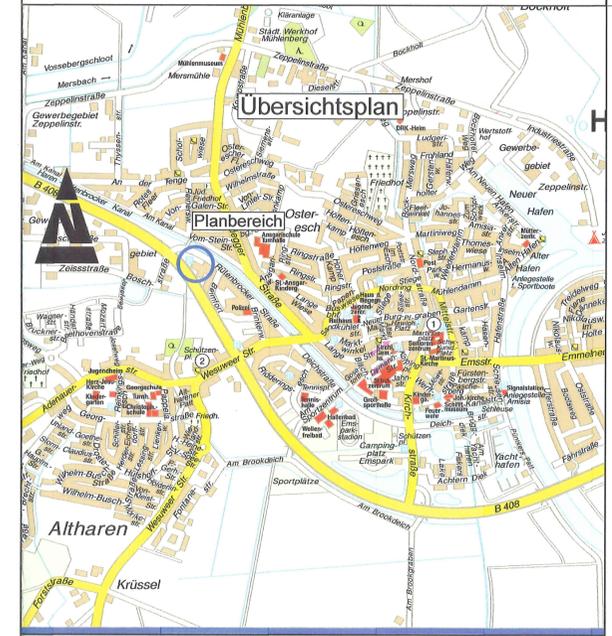
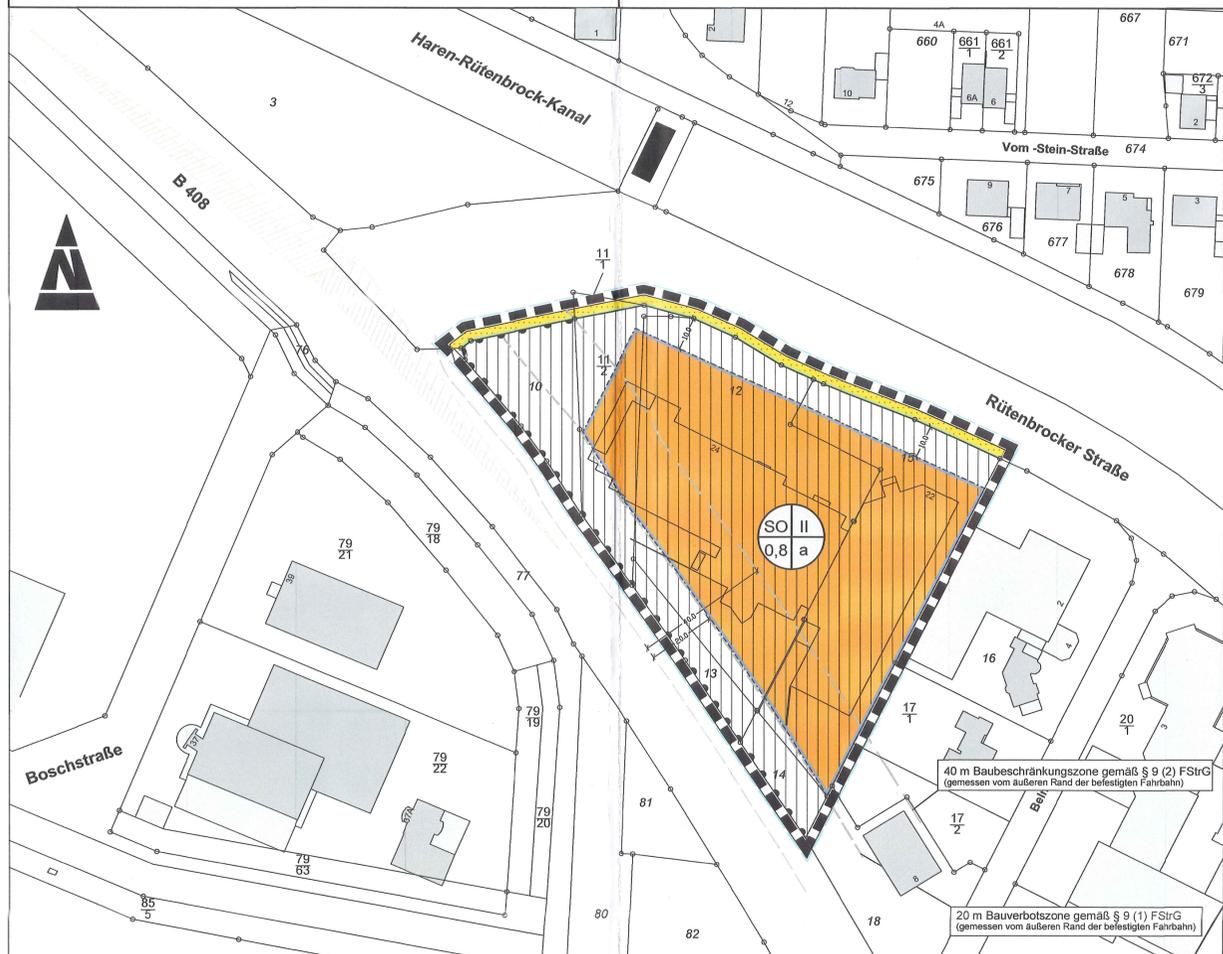
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 02-27 „Sondergebiet Rütenbrocker Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2020 im Amtsblatt Nr. 02/2020 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2020 in Kraft getreten.  
 Haren (Ems), den 06.02.2020  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrag:  
 (Brinker)  
 Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 02-27 „Sondergebiet Rütenbrocker Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, 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:



<p><b>STADT HAREN (EMS)</b> - Unschöff -</p>		
<p><b>MASSNAHME</b></p> <p><b>Bebauungsplan</b></p> <p><b>Sondergebiet Rütenbrocker Straße</b></p>		
<p>MASSSTAB</p> <p>Lageplan 1 : 1000</p>	<p>PLAN NR.:</p> <p>02 - 27</p>	<p>ANLAGE NR.:</p>
<p>PLANAUFSTELLER</p> <p>von Herz</p>	<p>den 28.01.2020</p>	<p>den 28.01.2020</p> <p>Brinker (Stadtbaurat)</p>
<p>GEZEICHNET</p> <p>J. Müller</p>	<p>den 28.01.2020</p>	