

- Urschrift -



Stadt Haren (Ems)  
Landkreis Emsland



## Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Nr. 07 - 43

„Zwischen Uferstraße und Ems“

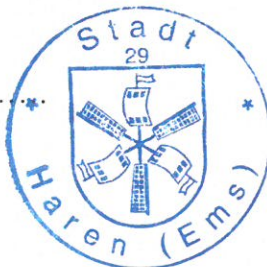
Stand: Satzung

### Präambel

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO, i.d.F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 – Nds. GVBl. S. 206) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) die nachfolgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ in seiner Sitzung am 13.10.2015 als Satzung beschlossen.

49733 Haren (Ems) den 13.11.2015

(Honnigfort)  
Bürgermeister



# Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ umfasst die westlich an die Uferstraße grenzenden Flurstücke in einer Tiefe von ca. 40 m. Westlich verläuft die Ems (Dortmund-Ems-Kanal), nördlich die Emmelner Straße und südlich die Fährstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.

Übersichtskarte (Ausschnitt der ALK, M 1 : 2500)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) gilt für alle baurechtlich genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstigen baulichen Veränderungen.

## § 3 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des Gehweges der Uferstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
- (2) Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf im Satzungsgebiet maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
- (3) Die höchstzulässige Traufhöhe im Plangebiet beträgt 6,5 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (parallel zur Firstlinie) und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel auf bis zu ½ der jeweiligen Gebäudeseite sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und untergeordnete Gebäudeteile ausgenommen.

Bei zurückgesetzten Dach- oder Staffelgeschossen oder einem Flachdach gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss bzw. das Gesims des aufsteigenden Mauerwerkes unterhalb des Staffelgeschosses.

An der der Uferstraße zugewandten östlichen Gebäudeseite ist ein Zurücktreten des Gebäudes oberhalb des Erdgeschosses zur Errichtung eines Staffelgeschosses nicht zulässig.

- (4) Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 11 m über dem Bezugspunkt.

## § 4 Dächer

- (1) Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen. An der der Uferstraße abgewandten westlichen Gebäudeseite sind auch Flachdächer zulässig.  
Ausgenommen von dieser Mindestdachneigung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten, Dachgauben und untergeordnete Gebäudeteile.
- (2) Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.  
Dachgauben müssen zum First, zur Traufe und zum Giebel einen Abstand von mindestens 0,80 m einhalten.  
Dacheinschnitte sind auf der der Uferstraße zugewandten östlichen Gebäudeseite nicht zulässig.

- (3) Für die Eindeckung der geneigten Dachflächen sind nur Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Als Farbtöne sind die Farben Rot bis Rotbraun, Braun sowie Anthrazit bis Schwarz zulässig.

Farbmuster:

Für die Dacheindeckung sind Farben in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR zu verwenden. Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Braun“	Farbton „Grau“	Farbton „Schwarz“
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	7015 (Schiefergrau)	9004 (Signalschwarz)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	7016 (Anthrazitgrau)	9011 (Graphitschwarz)
3002 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	7021 (Schwarzgrau)	
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	7022 (Umbragrau)	
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)		
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)		
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)		
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		
	8012 (Rotbraun)		
	8014 (Sepiabraun)		
	8015 (Kastanienbr.)		
	8016 (Mahagonibr.)		
	8017 (Schokoladenbr.)		
	8019 (Graubraun)		
	8022 (Schwarzbraun)		

Wintergärten, Dachgauben und Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

## § 5 Umfassungswände

Die jeweiligen Außenflächen der Umfassungswände sind zu mindestens 70 % als Ziegelsichtmauerwerk aus gebranntem Material in den Farben Rot bis Rotbraun herzustellen. Dabei sind Farben in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR zu verwenden. Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Rotbraun“
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)
3002 (Karminrot)	8004 (Kupferbraun)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)
	8015 (Kastan.braun)
	4002 (Rotviolett)

Für Gliederungszwecke ist auf bis zu 30 % der einzelnen Gebäudeseiten die Verwendung von anderen Baumaterialien (z.B. Holz, Putz oder Fassadenplatten) auch in von dem o.a. Farbmuster abweichenden Farbtönen zulässig.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeit**

Zu widerhandlungen gegen diese örtliche Bauvorschrift können gem. § 80 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der getroffenen gestalterischen Festsetzungen.

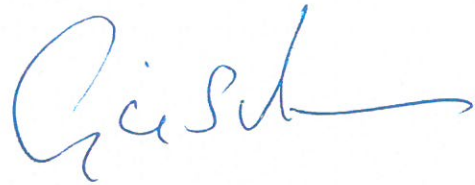
## **Hinweis**

Die dieser Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems) eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 07- 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ wurde ausgearbeitet vom

**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte



Werlte, den 13.10.2015

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 12.05.2015 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ beschlossen.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 die öffentliche Auslegung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

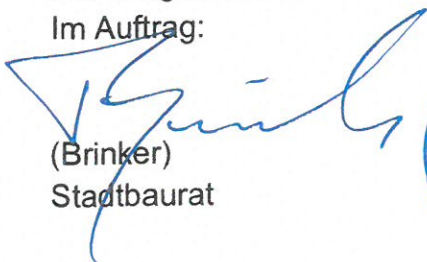
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ und der Begründungsentwurf hat vom 24.07.2015 bis 24.08.2015 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 4 NBauO öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 13.10.2015 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 4 NBauO die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ als Satzung nebst Begründung beschlossen.

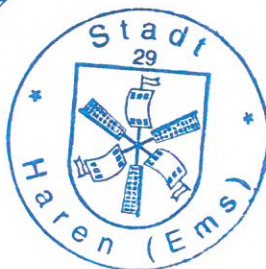
49733 Haren (Ems), den 13.11.2015

Der Bürgermeister

Im Auftrag:



(Brinker)  
Stadtbaurat





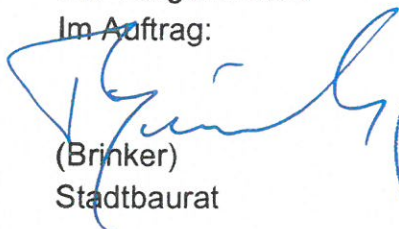
Der Beschluss der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ ist gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 4 NBauO am 15.11.2015 im Amtsblatt Nr. ...35... des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

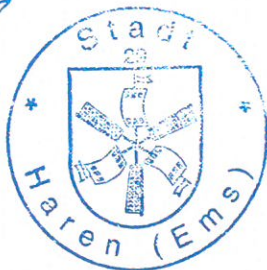
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ ist damit am 15.11.2015 in Kraft getreten.

49733 Haren (Ems), den 16.11.2015

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

  
(Brinker)  
Stadtbaurat



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

49733 Haren (Ems), den.....

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Brinker)

Stadtbaurat

#### **Für weitere Planabschriften:**

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit der Urschrift der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Nr. 07 - 43 „Zwischen Uferstraße und Ems“ wird hiermit amtlich beglaubigt.

49733 Haren (Ems), den.....

Der Bürgermeister

Im Auftrag: