LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Geodäsie Aurich

Planunterlage

Geschäftsnachweis
L4 - 6/2019

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — **Maßstab: 1 : 1000**
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: Erika
Flur: 2

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 11.01.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

19. SEP. 2019

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

L.S.

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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
GI — überbaubare Fläche, Industriegebiete (§ 9 BauNVO), nicht überbaubare Fläche

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

5,0 — Baumassenzahl
0,8 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

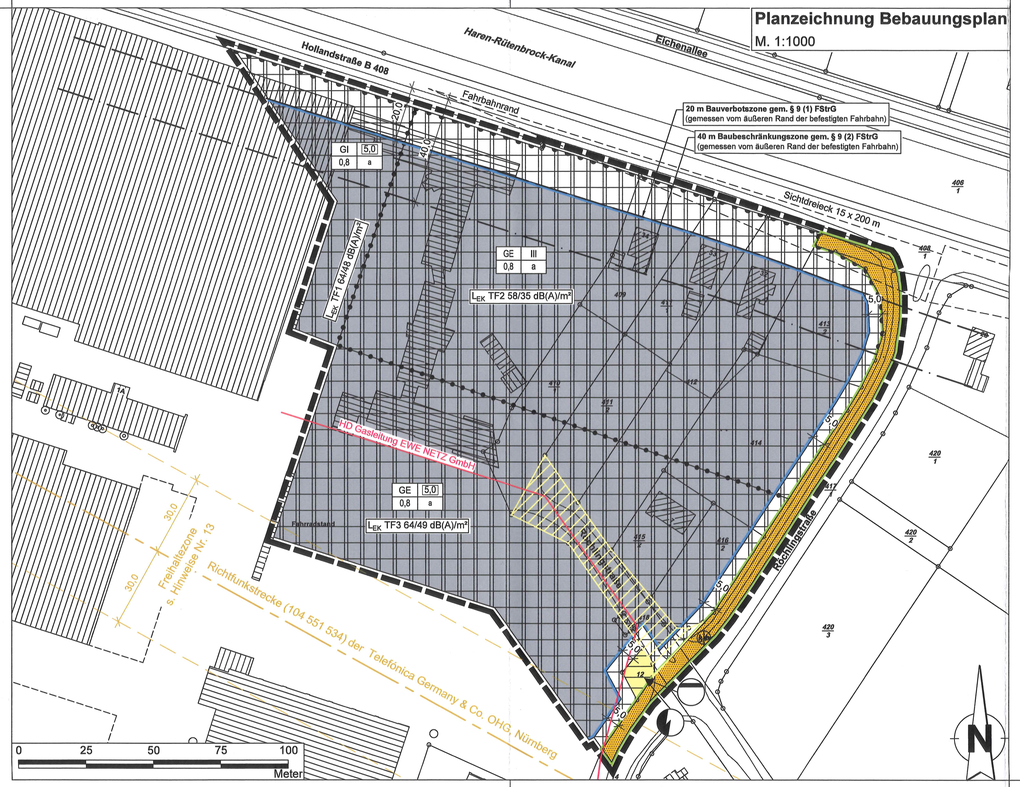
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: Abwasser

Straßeneinbeziehung
Gem. § 8 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) eingezogene Teilstrecke der Straße "Röchlingstraße" (s. textl. Festsetzungen Nr. 4)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
64/48 dB(A)/m — L_{EK} Emmissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts gemessen in db (A)/m² gemäß DIN 45691
TF 1 - TF 3 — Teilfläche gemäß Lärmschutzgutachten (s. textliche Festsetzung Nr. 3)
20 m Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)
40 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)
Richtfunkstrecke (104 551 534) der Telefónica Germany & Co. OHG, Nürnberg mit Freihaltezone (s. Hinweis Nr. 13) (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)
HD Gasleitung EWE NETZ GmbH
Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

Planzeichnung Bebauungsplan
M. 1:1000



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 Bebauungsplan Nr. 01-13 „Röchlingstraße Erweiterung", Ortschaft Altenberge, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am 05.03.2019 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 26.03.2019

(Honnigfort)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der GI-Gebiete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne von § 9 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der GE-Gebiete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

2. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

3. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

3.1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 06.00 Uhr) überschreiten:

Flächenbezeichnung	zulässige Emissionskontingente dB(A)/m²	
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
TF 1	64	48
TF 2	58	35
TF 3	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die unter Ziffer 3.1 festgesetzten und schalltechnisch gutachterlich ermittelten Emissionskontingente L_{EK} erst dann ausgenutzt werden können, wenn die schalltechnisch im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) dem Schutzanspruch eines Mischgebietes entsprechenden vorhandenen Nutzungen der Grundstücke Hollandstraße 32 (Flurstück 412, Flur 2, Gemarkung Erika), 33 (Flurstück 411/1, Flur 2, Gemarkung Erika) und 34 (Flurstück 409, Flur 2, Gemarkung Erika) auf allen vorgenannten Grundstücken vollständig aufgegeben und tatsächlich nicht mehr vorhanden sind.

3.3 Bis zum tatsächlichen Eintritt der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass für die Grundstücke Hollandstraße 32 (Flurstück 412, Flur 2, Gemarkung Erika), 33 (Flurstück 411/1, Flur 2, Gemarkung Erika) und 34 (Flurstück 409, Flur 2, Gemarkung Erika) im Rahmen des Bestandsschutzes die entsprechenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissions- schutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) einzuhalten sind.

4. Straßeneinziehung

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Teilstrecke der Straße „Röchlingstraße", die im Straßen- bestandsverzeichnis der Stadt Haren (Ems) unter der Nr. 117 Blatt 5/116 für die Ortschaft Altenberge aufgenommen ist, wird auf einer Länge von ca. 85 m gemäß § 8 Abs. 1 Nds. Straßengesetz (NStrG) eingezogen.

5. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 01-13 „Röchlingstraße Erweiterung", Ortschaft Altenberge, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 01-04 „Industriegebiet", Ortschaft Altenberge, rechtskräftig seit dem 01.02.1974 und Nr. 05-14 „Straßenanbindung Röchlingstraße/B 408", Ortschaft Erika, rechtskräftig seit dem 30.06.1997, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Hinweise:

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

3. Versorgungsleitungen
   Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Ver- sorgungsunternehmen 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.

4. Bewilligungsfeld der Wintershall Holding GmbH
   Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnis-/ Bewilligungsfeldes „Rütenbrock" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen

5. Von der B 408 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.

6. Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
   Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen
   1. 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
   2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

   nicht errichtet werden.

7. 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 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,
   2. 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 Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. Abs. 6 FStrG gleich.

8. 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).

9. Entlang der B 408 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

10. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der B 408 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

11. 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).

12. 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.

13. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
    Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Richtfunkstrecke 104551534 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m Normalhöhennull (NHN) ist vorab mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

    Deutsche Telekom Technik GmbH
    Ca. 35 Meter südlich des Geltungsbereichs verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutsche Telekom Technik GmbH, die von störender Bebauung freizuhalten ist. Es wird empfohlen, die bei der Errichtung eines Kranes maximal zulässige Höhe ggf. vorab mit der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, abzustimmen.

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

15. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet.

Planverfasser:

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 01-13 „Röchlingstraße Erweiterung", Ortschaft Altenberge, wurde ausgearbeitet von der ING. BÜRO W. GROTE GmbH.

Papenburg, den

(Planverfasser)

Ing.-Büro W. Grote GmbH · Bahnhofstraße 6-10 · 26871 Papenburg · Tel. 04961-9443-0 · Fax 9443-99

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-13 „Röchlingstraße Erweiterung", Ortschaft Altenberge, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 01-13 „Röchlingstraße Erweiterung", Ortschaft Altenberge, nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01-13 „Röchlingstraße Erweiterung", Ortschaft Altenberge, und der Begründungsentwurf haben vom 12.03.2019 bis 11.04.2019 (einschließlich) gem. § 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. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 01-13 „Röchlingstraße Erweiterung", Ortschaft Altenberge, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 02.07.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 01-13 „Röchlingstraße Erweiterung", Ortschaft Altenberge, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2019 im Amtsblatt Nr. 23/2019 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2019 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 17.10.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 01-13 „Röchlingstraße Erweiterung", Ortschaft Altenberge, 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. 01-13
"Röchlingstraße Erweiterung",
Ortschaft Altenberge

- SATZUNG -

Stand: 02.07.2019 — Urschrift —

Telefon: (04961)9443-0 · Telefax: (04961)9443-50 · mail@ing-buero-grote.de
Ing.-Büro W. Grote GmbH · 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)