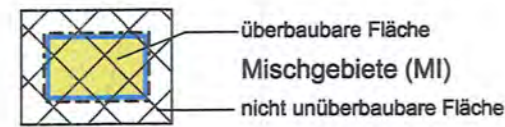


Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

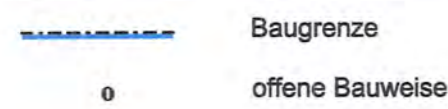
1. Art der baulichen Nutzung



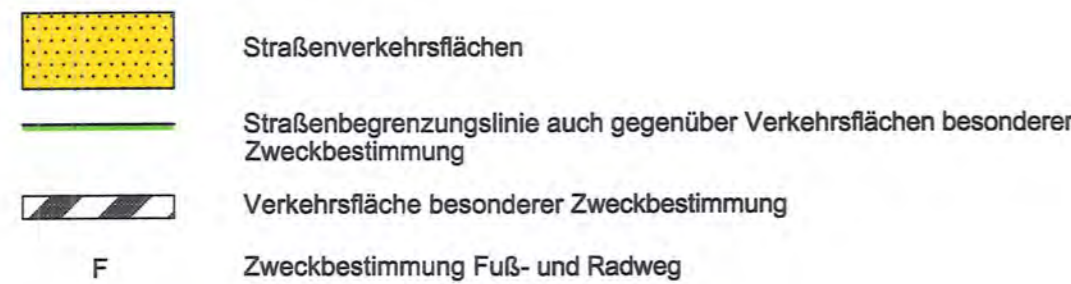
2. Maß der baulichen Nutzung:

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



4. Verkehrsflächen



5. Sonstige Planzeichen



Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan „Ortskern Emmeln“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 14.07.2015 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 09.09.2015

(Honnigfort)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Arten der baulichen Nutzung

- 1.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO sind die folgenden innerhalb des Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO allgemein bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO.

- 1.2. Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden Straße „Emmelnstraße“, gemessen in der Mitte der im Bebauungsplan festgesetzten Straße und in der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

- 2.2. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Dachform und Dachneigung Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 46° erfolgen. Dieses gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.
2. Außenwandgestaltung
 - 2.1. Die jeweiligen Fassaden der Gebäude sind mit einem Anteil von mindestens 70 % in Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbönen auszuführen.
 - 2.2. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als „anthrazit“ gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
- 2.3. Fertiggaragen aus Metall oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

3. Oberflächenwasser:

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende 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.

4. Werbeanlagen

4.1. Begriffsbestimmung Werbeanlagen:

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1 m², 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 Bauvorschriften.

4.2. Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für an den Außenwänden angebrachte Werbeanlagen sind unbeleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben zu verwenden, wobei die Höhe der Schrift das Maß von 0,50 m nicht überschreiten darf. Werbeanlagen in Form von tafel- und kastenförmigen Werbeanlagen sowie beleuchteten Leuchtkästen sind unzulässig.

4.3. Größe der Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nur waagrecht und parallel zur Gebäudefront angebracht werden. Sie dürfen eine Gesamtlänge von maximal zwei Drittel der betreffenden Gebäudefront, Einzelanlagen höchstens jedoch 5,00 m, nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Werbeanlagen hat mindestens ein Drittel der längeren Anlagenlänge zu betragen.

4.4. Maximale Anbringungshöhe von Werbeanlagen:

Werbeanlagen im Sinne der Ziffer 1 dieser örtlichen Bauvorschriften sind bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 4,0 m über Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschosß zulässig. Fenster und Türöffnungen oberhalb des Erdgeschosses dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt und zu Werbezwecken genutzt werden.

4.5. Generell unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht,
 - Lichtwerbung in greller Farbe,
 - Leuchtfarbe (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015),
 - Werbeanlagen an und in Dachflächen, auch auf Flachdächern.
- Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Gefährdung des Straßenverkehrs ausgehen.

Hinweise:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der An-zeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 sind zu beachten.
2. Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition 91, Meppen (WTD 91). Vom dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, aus, die in das Plangebiet hineinwirken. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber des Schießplatzes keinerlei Abwehr-oder Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
3. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.
4. 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.
5. Von der Bahnstrecke Rheine - Emden können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Betreiber der Eisenbahnstrecke keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.
6. RAL-Farbliste Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten RAL-Farben können bei der Stadtverwaltung Haren (Ems) zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
7. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Weiter sind die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten und vor Beginn der Bauausführung mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Emmeln“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

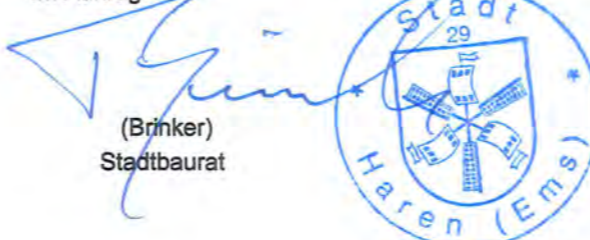
Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Ortskern Emmeln“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, nebst Begründung gemäß § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ortskern Emmeln“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, und der Begründungsentwurf haben vom 09.02.2015 bis 11.03.2015 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 nach Prüfung der Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan „Ortskern Emmeln“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 09.09.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Der Beschluss des Bebauungsplanes „Ortskern Emmeln“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2015 im Amtsblatt Nr. 27 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2015 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 01.10.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ortskern Emmeln“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

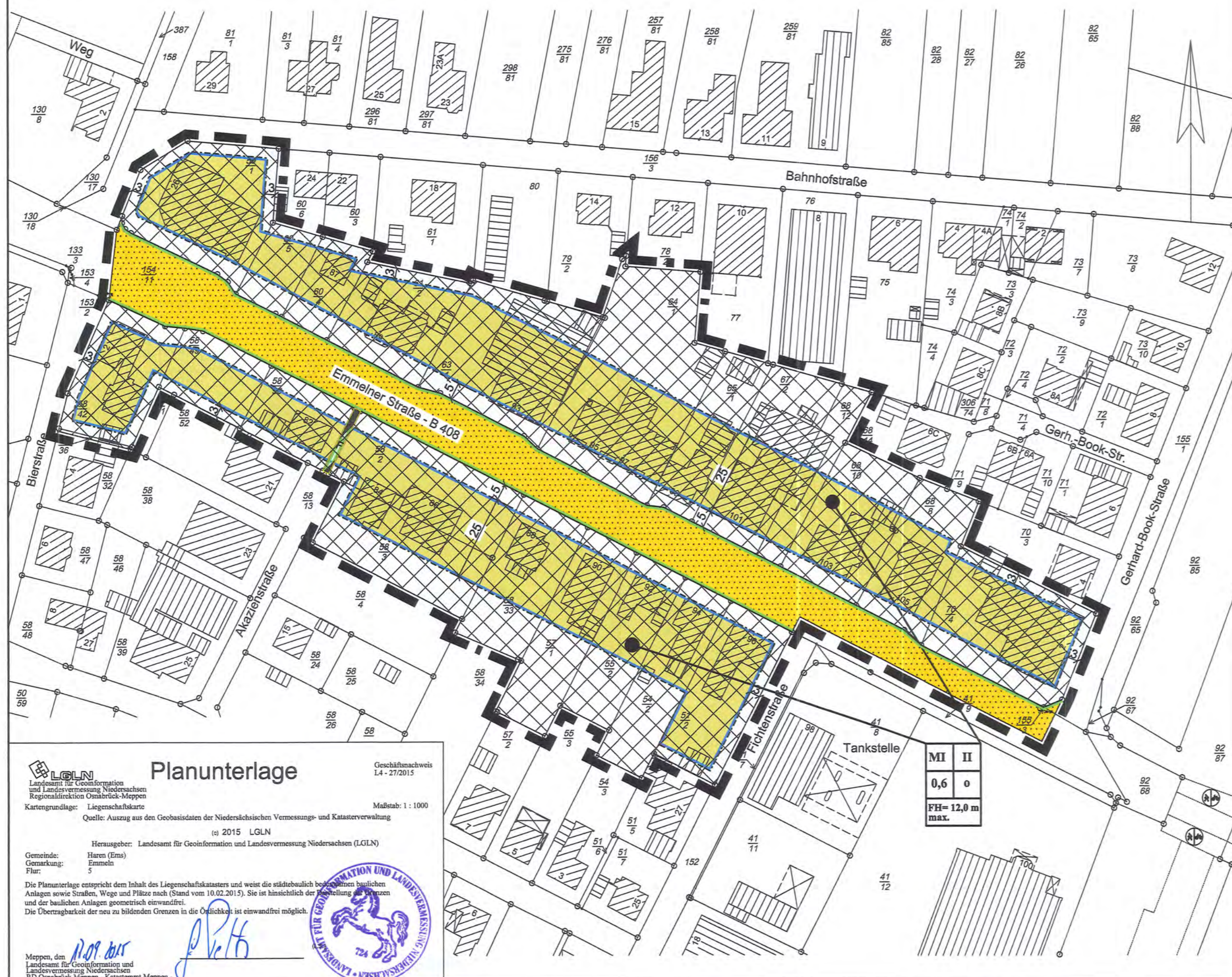
Für weitere Planausfertigungen:

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)

MASSNAHME		Bebauungsplan Ortskern Emmeln mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)	
MASSSTAB	PLAN NR.:	ANLAGE NR.:	
Lageplan 1 : 1000	04 - 32		
PLANAUFSTELLER			
_____ von Herz	den <u>09.09.2015</u>	den <u>09.09.2015</u>	_____ Brinker (Stadtbaurat)
GEZEICHNET			
_____ J. Müller	den <u>09.09.2015</u>	Stand: Satzung	