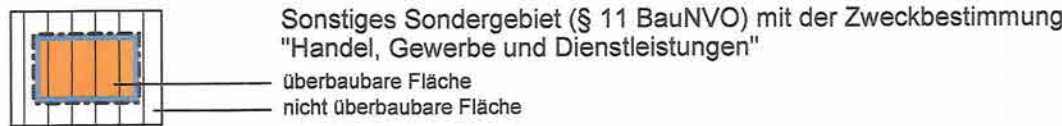


Planzeichenerklärung:

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)

1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

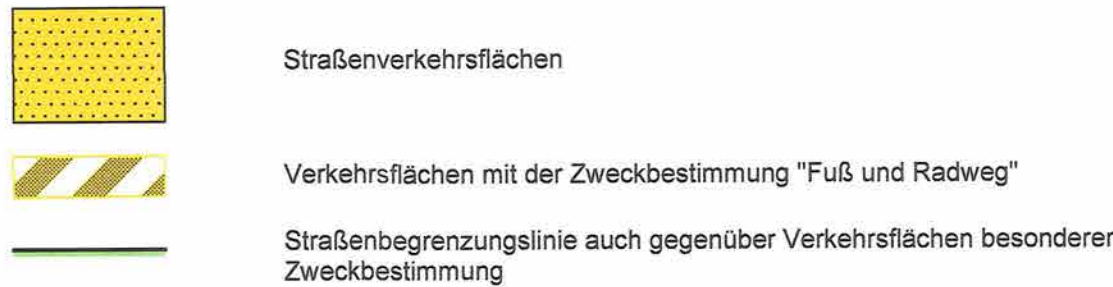
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,6	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

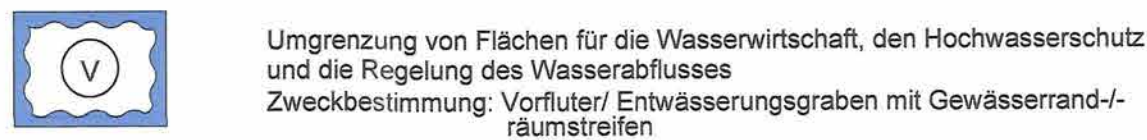


Baugrenze

4. Verkehrsflächen



5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Vorfluter/ Entwässerungsgraben mit Gewässerrand-/ räumstreifen

6. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Ems-West"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Richtfunkstrecke der Telefonica Germany & Co. OHG mit Freihaltezone (s. Hinweis Nr. 5) (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)

Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 29.03.2022 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 04.07.2022

(Hornigfort)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet dient der Zweckbestimmung "Handel, Gewerbe und Dienstleistungen".
- Im Sonstigen Sondergebiet sind nur zulässig:
 - Kinos
 - Großhandelsbetriebe aller Art
 - Parkhäuser und Großgaragen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Bürogebäude
 - Lagergebäude
 - Lager- und Packhallen für die Kommissionierung und den Versand von Produkten des Onlinehandels
 - Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
 - Kfz-Waschanlagen
 - Tankstellen mit Serviceshop
 - Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne des am 08.03.2016 vom Rat der Stadt Haren (Ems) beschlossenen Einzelhandelskonzeptes:
 - Bauelemente, Baubedarf, Installationsmaterial
 - Rolläden, Rollos, Markisen
 - Eisenwaren, Werkzeuge
 - Badeinrichtungen, 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
 - Reitsportartikel
 - Angel-, Jagdbedarf
 - Kraftfahrzeuge sowie Kraftfahrzeugteile und -zubehör
 - Fahrräder sowie Fahrradteile und -zubehör.
- Als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB können zugelassen werden:
 - Ausstellungs- und Verkaufsräume für nicht unter Ziffer 1.2 fallende überwiegend im eigenen Betrieb hergestellte bzw. weiterverarbeitete Sortimente bis zu einer Größe von 10 % der Geschoßfläche des Hauptbetriebes, maximal jedoch 80 m², wenn diese
 - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister stehen,
 - die Ausstellungs- und Verkaufsräume dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
 - das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerks-/Dienstleistung steht.
 - Räume für den Verkauf und Verzehr von Speisen und Getränken bis zu einer Größe von 10 % der Geschoßfläche des Hauptbetriebes, maximal jedoch 80 m², wenn diese
 - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister stehen und
 - dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB können zugelassen werden:

- Ausstellungs- und Verkaufsräume für nicht unter Ziffer 1.2 fallende überwiegend im eigenen Betrieb hergestellte bzw. weiterverarbeitete Sortimente bis zu einer Größe von 10 % der Geschoßfläche des Hauptbetriebes, maximal jedoch 80 m², wenn diese
 - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister stehen,
 - die Ausstellungs- und Verkaufsräume dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
 - das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerks-/Dienstleistung steht.
- Räume für den Verkauf und Verzehr von Speisen und Getränken bis zu einer Größe von 10 % der Geschoßfläche des Hauptbetriebes, maximal jedoch 80 m², wenn diese
 - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister stehen und
 - dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister stehen,
- die Ausstellungs- und Verkaufsräume dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerks-/Dienstleistung steht.

- Räume für den Verkauf und Verzehr von Speisen und Getränken bis zu einer Größe von 10 % der Geschoßfläche des Hauptbetriebes, maximal jedoch 80 m², wenn diese
 - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister stehen und
 - dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister stehen und
- dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ansässigen Gewerbebetrieb / Dienstleister in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4. Unzulässig sind:

- Einkaufszentren i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können und
- sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar 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. Werbeanlagen

Werbeanlagen 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. Auch das Bekleben, Bemalen und Beschriften von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser Festsetzung.

Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.

5. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 02-15 "Südlich der B 408", Ortsteil Altharen, rechtswirksam seit dem 31.03.1998 und Nr. 02-19 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße", Ortsteil Altharen, rechtswirksam seit dem 30.11.2006, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen.

2. 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. Auch das Bekleben, Bemalen und Beschriften von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift.

- Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten, Pylonen, Stelen und Hinweisschildern dürfen eine Höhe von 10 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, nicht überschreiten.

- Generell unzulässig sind:
 - Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht,
 - Werbeanlagen mit sich bewegnender Schrift.

- Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Gefährdung des Straßenverkehrs ausgehen.

3. Grundstückszufahrten und -zuwegungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Pro Grundstück sind maximal 2 Zu- bzw. Abfahrten zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten darf pro Grundstück 15,00 m nicht überschreiten.

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 Bodendenkmalen 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 Denkmalschutzpflege 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, Höchstspannungsleitung, 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.

- Von der Bundesstraße 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.

- In Teilen des Geltungsbereichs verlaufen die Richtfunkverbindungen 104552805, 104552806 und 104556692 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m Normalhöhennull (NHN) ist vorab mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

- 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.

- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich "Bauen, Planen und Liegenschaften", Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), zu den üblichen Dienststunden 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. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" 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 21.09.2021 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, beschlossen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf haben vom 22.10.2021 bis 22.11.2021 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.01.2022 dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, nebst Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat dabei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, und der Begründungsentwurf haben vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 (einschließlich) gem. §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 04.07.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2022 im Amtsblatt Nr. 2/18/2022 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2022 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 15.03.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 02-28 "Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" 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:

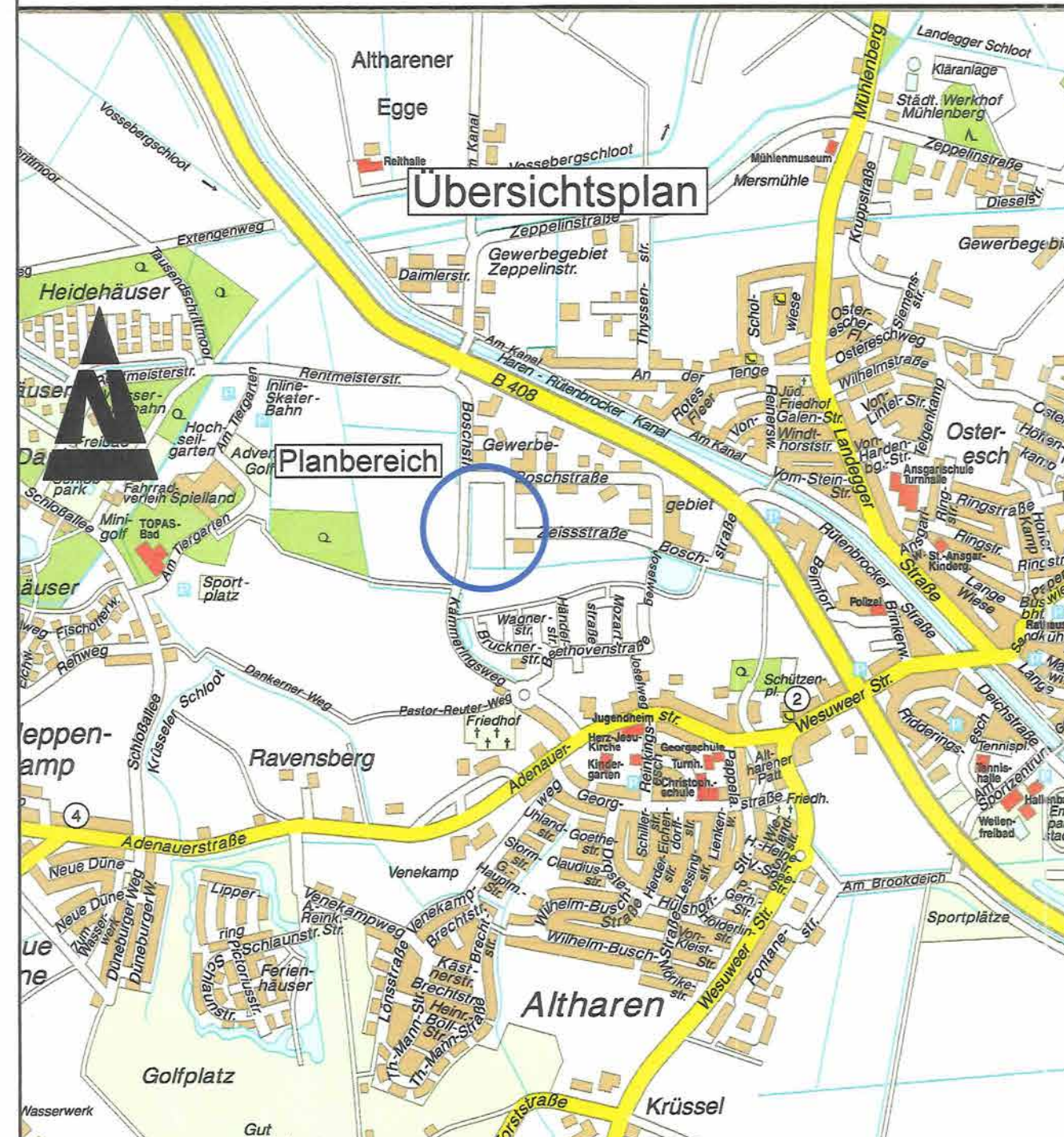
(Brinker)
Stadtbaurat

Für weitere Planausfertigungen:

Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit der Urschrift des Bebauungsplanes wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



STADT HAREN (EMS)

- Urschrift -

MASSNAHME		
Bebauungsplan		
"Erweiterung des Sondergebietes Boschstraße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen		
MASSSTAB	PLAN NR.:	ANLAGE NR.:
Lageplan 1 : 1000	02-28	
PLANAUFSTELLER		
v. Herz	den 04.07.2022	den 04.07.2022 Brinker (Stadtbaurat)
GEZEICHNET		
J. Müller	den 04.07.2022	