

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 07-05/3 "Schulzentrum - 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 24.03.2015



(Honnigfort)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.1.2015). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Meppen

- Katasteramt Meppen

Meppen, den 16.02.2015



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 16.12.2014

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-05/3 "Schulzentrum - 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.



Der Bürgermeister
i.A.

(Brinker)
Stadtbaurat

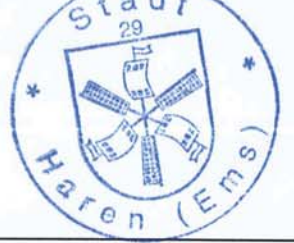
Haren (Ems), den 24.03.2015

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-05/3 "Schulzentrum - 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.10.2014 bis 20.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.



Der Bürgermeister
i.A.

(Brinker)
Stadtbaurat

Haren (Ems), den 24.03.2015

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 07-05/3 "Schulzentrum - 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Der Bürgermeister
i.A.

(Brinker)
Stadtbaurat

Haren (Ems), den 24.03.2015

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am 15.05.2015 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 07-05/3 "Schulzentrum - 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 15.05.2015 in Kraft getreten.

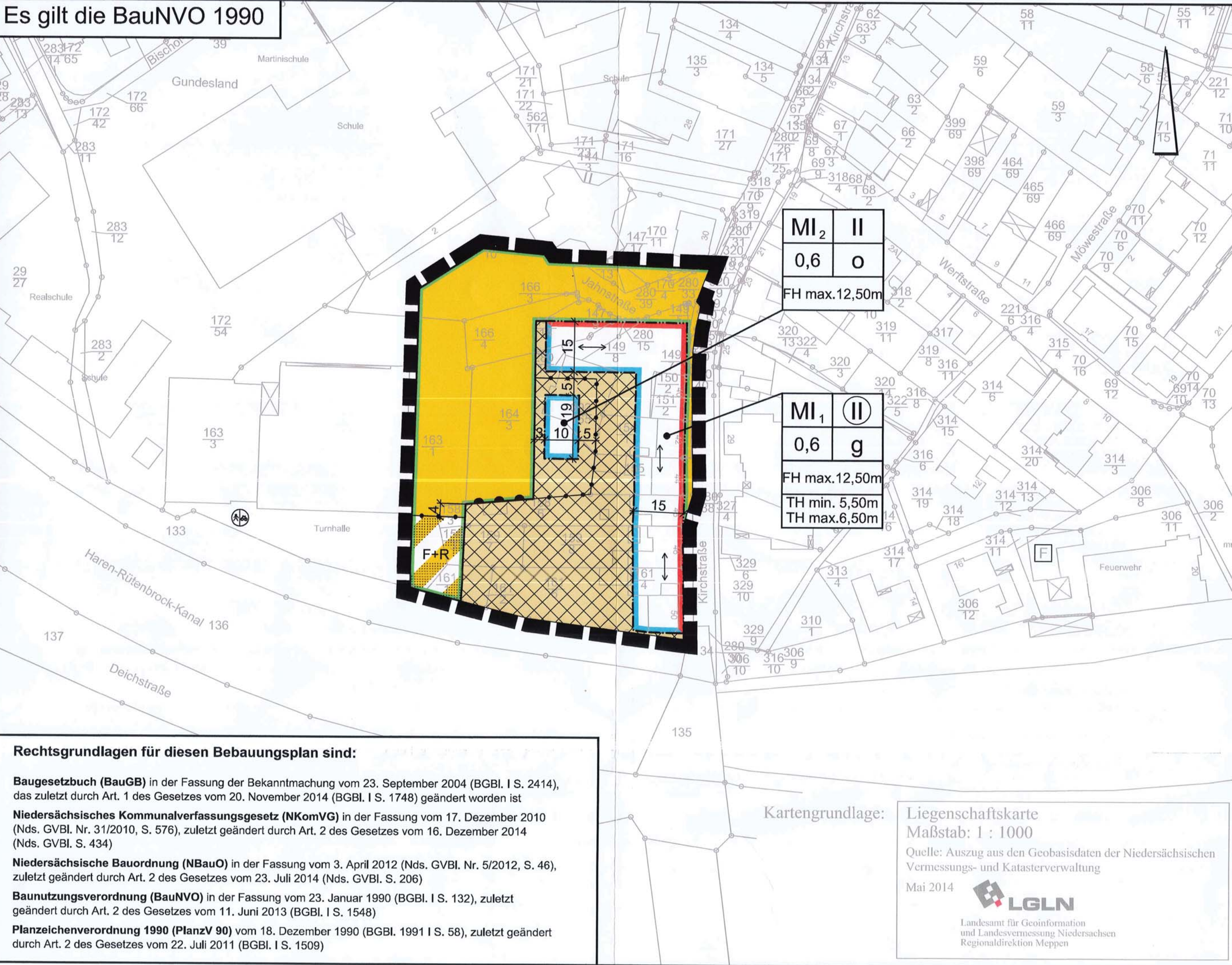


Der Bürgermeister
i.A.

(Brinker)
Stadtbaurat

Haren (Ems), den 19.05.2015

Es gilt die BauNVO 1990



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzielenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 07-05/3 "Schulzentrum - 3. Änderung" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 07-05/3 "Schulzentrum - 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Der Bürgermeister
i.A.

Haren (Ems), den

(Brinker)
Stadtbaurat

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Der Bürgermeister

STADT HAREN (EMS)
Bürgermeister
i.A.

Haren (Ems), den

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind die folgenden innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.
- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind die folgenden innerhalb eines Mischgebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (3) BauNVO.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen.
- Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) Satz 2 BauNVO)

- Gemäß § 23 (2) Satz 2 BauNVO kann von der festgesetzten Baulinie in folgenden Fällen abgewichen werden:

Die Baulinie des jeweiligen Baugrundstücks darf an einer seitlichen Grundstücksgrenze ausnahmsweise um bis zu 5,00 m unterschritten werden, sofern dieses erforderlich ist, um das Hauptgebäude rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auszurichten.

Die Baulinie darf für Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche) auf einer Länge von bis zu 1,50 m in einer Tiefe bis zu 0,5 m unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 1/4 der straßenseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Im Mischgebiet (MI2) im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Bebauungsplan 07-05/3 „Schulzentrum – 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften, Stadt Haren, festgesetzten Mischgebieten.

2. Dachform und Dachneigung

- Im Mischgebiet MI1 sind die Hauptgebäude mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu errichten.

Die Neigung der Dachflächen der Hauptkörper darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45° betragen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO.

Die Dachflächen der Gebäude sind traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten. Die Ausbildung von zurückgesetzten Geschossen (Staffelgeschoss) ist nur auf der rückwärtigen, d.h. straßenabgewandten Gebäudesseite zulässig.

- Im Mischgebiet MI2 sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu errichten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

TH min. 5,50m Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindestmaß

TH max. 6,50m Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

FH max. 12,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise



6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton oder Ziegel in Rot- bis Rotbrauntönen sowie in schwarzen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

4. Fassadengestaltung

Die überwiegenden Anteile der jeweiligen Gebäudefassaden (> 70%) sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Außenwandflächen, die nicht in Verblendmauerwerk ausgeführt werden, sind in einem Glattritz oder fein strukturiertem Putz auszuführen.

Die Farbgebung des Mauerwerks ist in rot bis rotbraunen Farbtönen zu wählen.

5. Gebäudeeingänge, Balkone und Durchfahrten

Vorstehende Windfänge und Eingangsüberdachungen sowie über den Fußweg reichende Balkone sind straßenbegleitend zur Kirchstraße unzulässig.

6. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift.

- Für die an den Außenwänden angebrachten Werbeanlagen sind ausschließlich unbeleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben zu verwenden. Werbeanlagen mit wechselnden und sich bewegendem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben – auch Leuchtfarben (RAL 840 HR, 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.

- Werbeanlagen in Form von senkrecht untereinander angeordneten Buchstaben sowie tafelförmige Werbeanlagen sowie beleuchtete Kästen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur waagrecht und parallel zur Gebäudefront angebracht werden und eine Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlage darf 30 cm nicht überschreiten.

- Die Werbeanlagen sind bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, maximal jedoch bis 4,00 m Höhe ab Erdgeschossfußboden zulässig. Fenster und Türöffnungen oberhalb des Erdgeschosses dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt bzw. zu Werbezwecken genutzt werden.

- Als Ausnahme von den Vorgaben zu 6.2 bis 6.4 dieser örtlichen Bauvorschriften sind unbeleuchtete Firmenlogo's mit einer Größe von maximal 1 m² an der Gebäudefront des ersten Geschosses zulässig, sofern die Leistung oder/und Dienstleistung im Gebäude erbracht wird. Es ist je Gebäude nur 1 Firmenlogo/-emblem zulässig.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 07-05/3 „Schulzentrum - 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Stadtkern, werden die Festsetzungen der Bebauungspläne „Schulzentrum - 1. Änderung“, Stadtkern, rechtskräftig seit dem 16.01.1976 und „Schulzentrum - 2. Änderung“, Stadtkern, rechtskräftig seit dem 31.05.1996, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

2. Bodendenkmale / Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland, der Stadt Haren oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) 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.

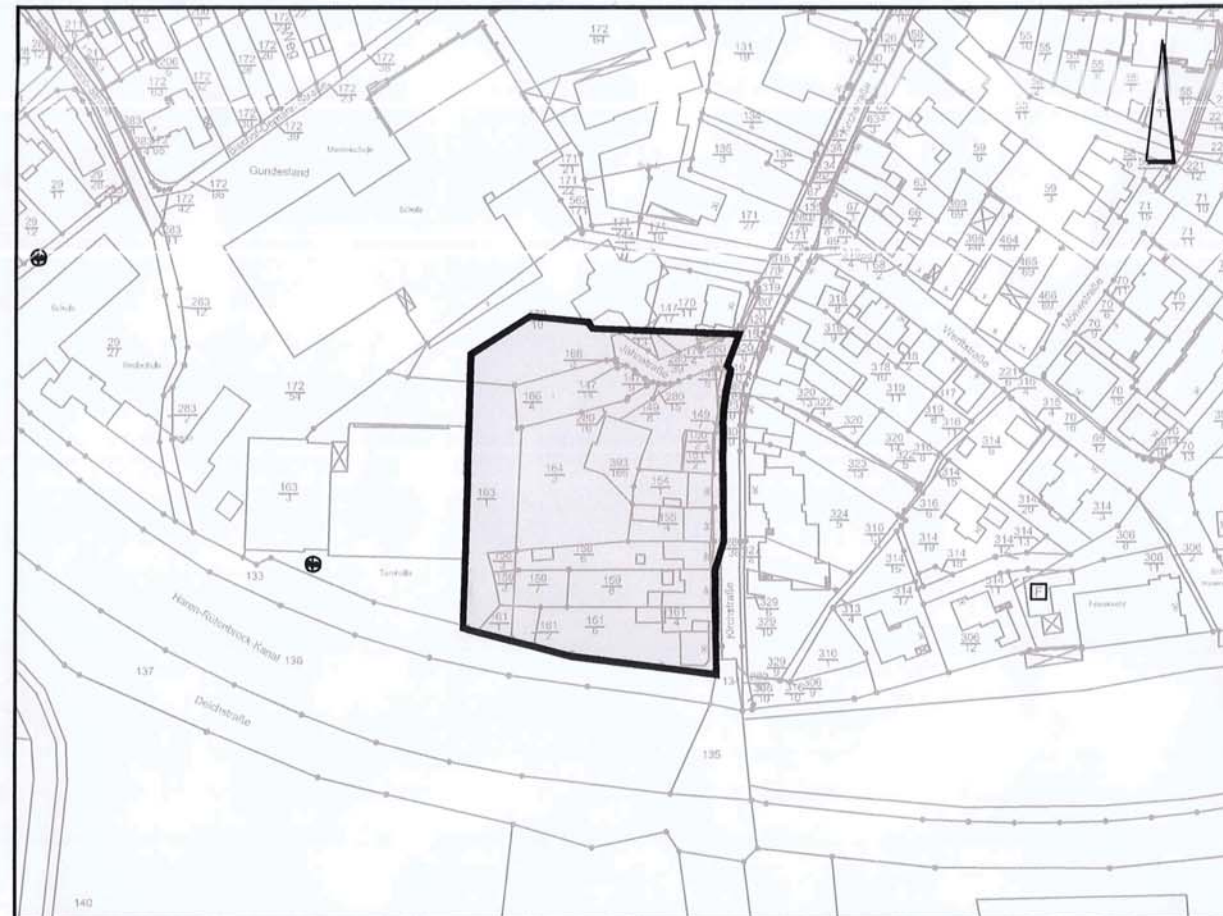
4. Gewässerunterhaltung

Entsteht aufgrund der Realisierung dieses Bebauungsplanes bei der zukünftigen Gewässerunterhaltung ein zeitlicher bzw. monetärer Mehraufwand, so ist der zuständige Unterhaltungs- und Pflegeverband berechtigt, diesen Mehraufwand dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan Nr. 07-05/3 "Schulzentrum - 3. Änderung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
Niedersächsischen Bauordnung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M.1 : 2.500

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

