

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan 07 - 40 "Nördlich des Burggrabens", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in seiner Sitzung vom 18.06.2013 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 19.06.2013



(Honnigfort)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2013

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung 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 02/2013). 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.

....., den (Siegel)

Katasteramt

Planverfasser

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

Oldenburg, den 19.06.2013

Gause
(Unterschrift)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 08.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 07 - 40 "Nördlich des Burggrabens" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 26.02.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes 07 - 40 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 07 - 40 "Nördlich des Burggrabens" mit der Begründung haben vom 03.04.2013 bis 03.05.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan 07 - 40 "Nördlich des Burggrabens" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Weitemeier)
Stadtbaurat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Haren (Ems) ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.07.2013 im Amtsblatt Nr. 17 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 07 - 40 "Nördlich des Burggrabens" ist damit am 18.07.2013 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 18.07.2013



Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Weitemeier)
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes 07 - 40 "Nördlich des Burggrabens" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 07 - 40 "Nördlich des Burggrabens" und der Begründung (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den 06.08.2014



Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister
im Auftrag:

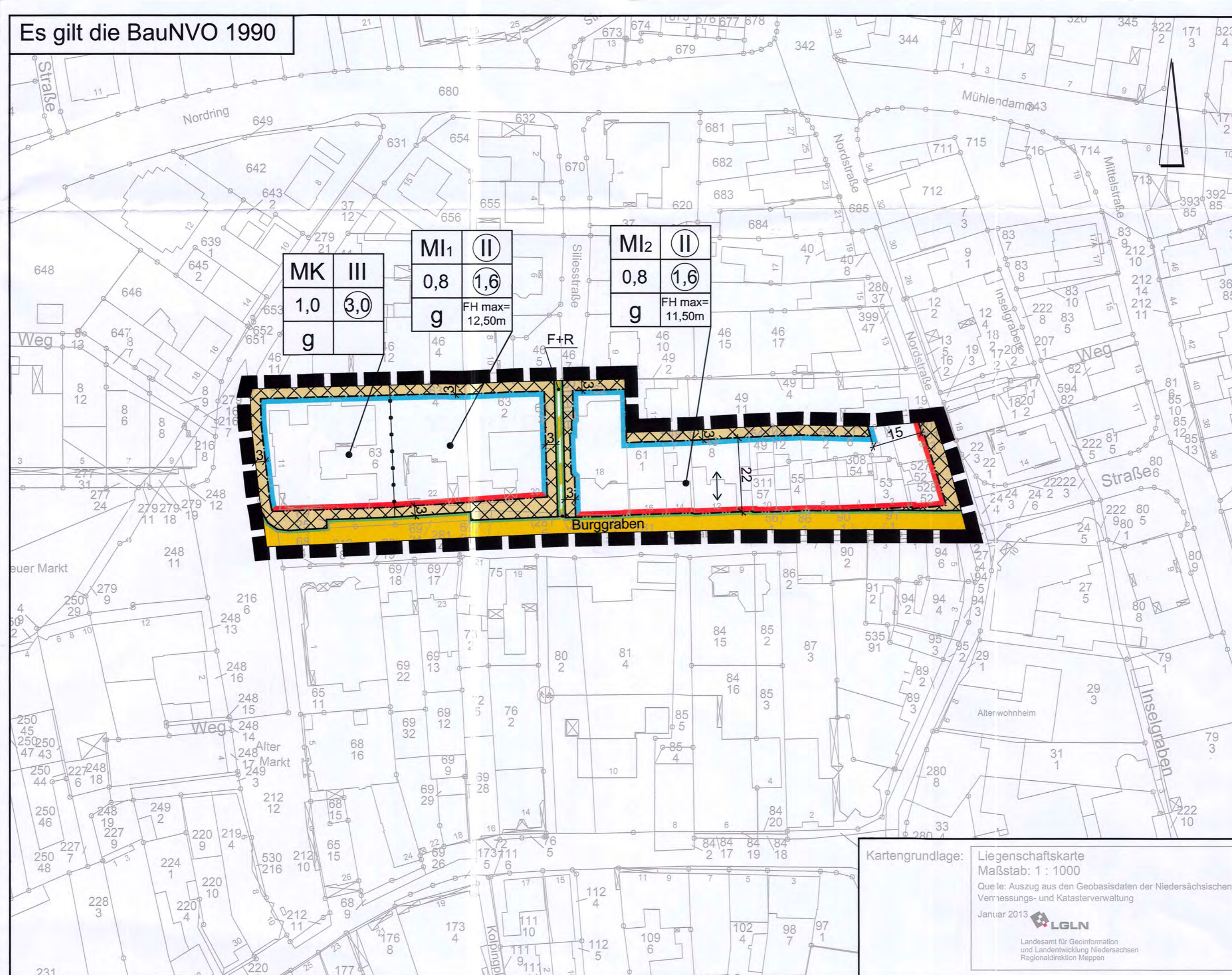
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Es gilt die BauNVO 1990



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 Kerngebietes allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Vergnügungstätigkeiten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind die folgenden innerhalb eines Kerngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind die folgenden innerhalb eines Kerngebietes allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.
- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind die folgenden innerhalb eines Kerngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 6 (3) BauNVO.

2. Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In den Mischgebieten MI1, MI2 sowie im Kerngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden Straße „Burggraben“, 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.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Im Kerngebiet (MK) sowie Mischgebiet (MI1) 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 dem im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Nördlich des Burggrabens“ festgesetzten Mischgebiet MI2. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für das innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Kerngebiet und Mischgebiet MI1.

2. Dachform und Dachneigung im Mischgebiet MI2

Die Hauptgebäude sind 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 giebelständig zur Straße Burggraben auszurichten.

Die Ausbildung von zurückgesetzten Geschossen (Staffelgeschoss) ist nur auf der dem Burggraben abgewandten Gebäudeseite zulässig.

3. Dacheindeckung

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

4. Fassadengestaltung

Die überwiegenden Anteile der Gebäudefassaden (> 70%) sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Außenwandflächen, die nicht in Verblendmauerwerk ausgeführt werden, sind in einem Glattputz oder fein strukturiertem Putz auszuführen. Die Farbgebung des Mauerwerks ist in rot bis rotbraunen Farbtönen zu wählen.

5. Gebäudeeingänge und Durchfahrten

Vorstehende Windfänge und Eingangsüberdachungen sowie über den Fußweg reichende Balkone sind straßenbegleitend zum Burggraben unzulässig.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Rechtskraft des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Nördlich des Burggrabens“ tritt der Bebauungsplan „Neuer Markt“, rechtskräftig seit dem 12.03.1971, soweit er im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, außer Kraft.

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI1 Mischgebiete

MK Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,6 Geschoßflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Firststrich im Gebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

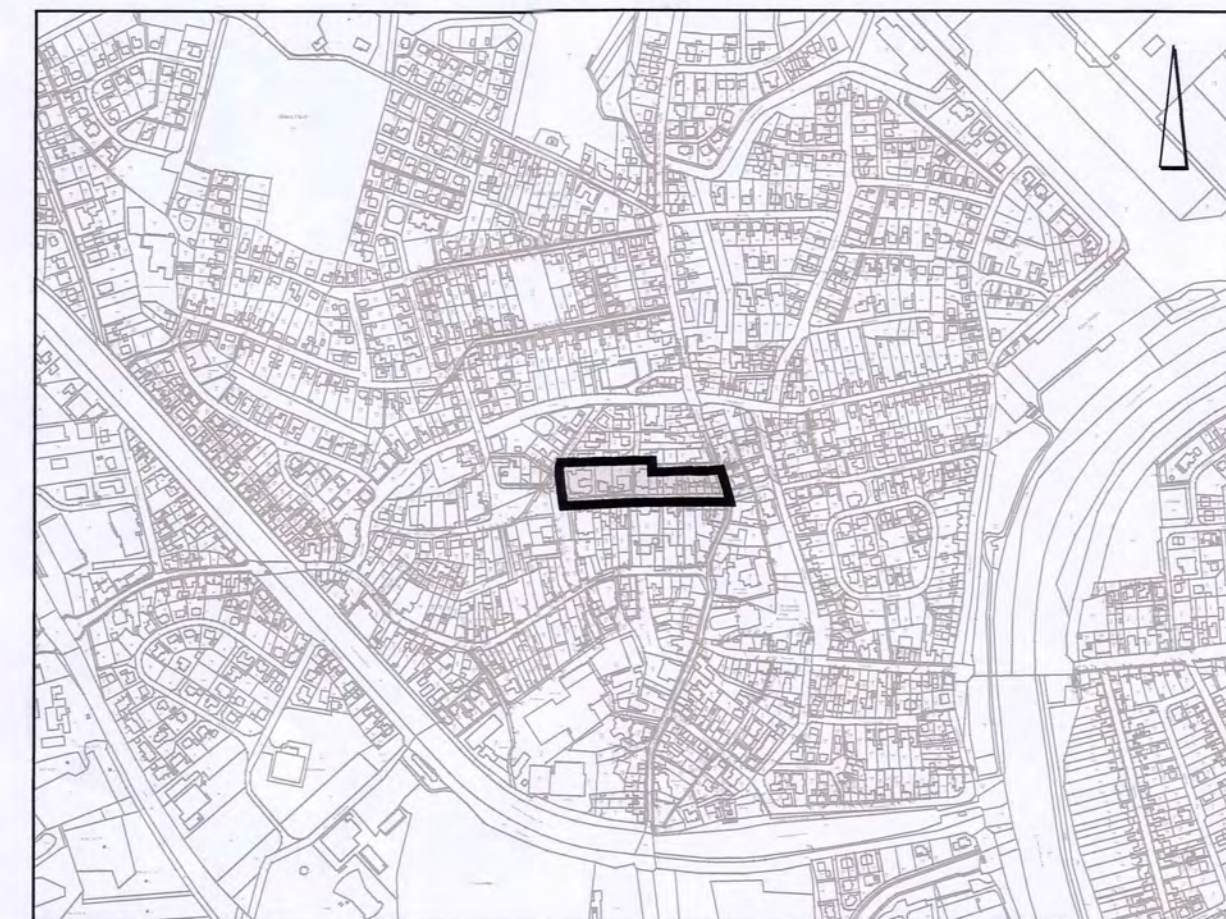
Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan

07 - 40

"Nördlich des Burggrabens"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO
Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

SATZUNG

- Urschrift -

M. 1 : 1.000

| | | | |
|-----|-----|--|---|
| NWP | NWP | Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3867 Telefon 0441/ 97174-0 Internet: www.nwp-ol.de | Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung 26121 Oldenburg 26028 Oldenburg Telefax 0441/ 97174-73 Email: info@nwp-ol.de |
|-----|-----|--|---|