

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 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 Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in seiner Sitzung vom 06.10.2020 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 13.11.2020
Planverfasser
(Honnigfort)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.
Oldenburg, den 6.10.2020
(Unterschrift)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2020 ortsüblich in der Meppener Tagespost bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, mit der Begründung haben vom 28.07.2020 bis 28.08.2020 gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 13.11.2020
Der Bürgermeister
im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Haren (Ems) ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2020 im Amtsblatt Nr. 311 des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, ist damit am 30.11.2020 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 01.12.2020
Der Bürgermeister
im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, und der Begründung (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den
Der Bürgermeister
im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

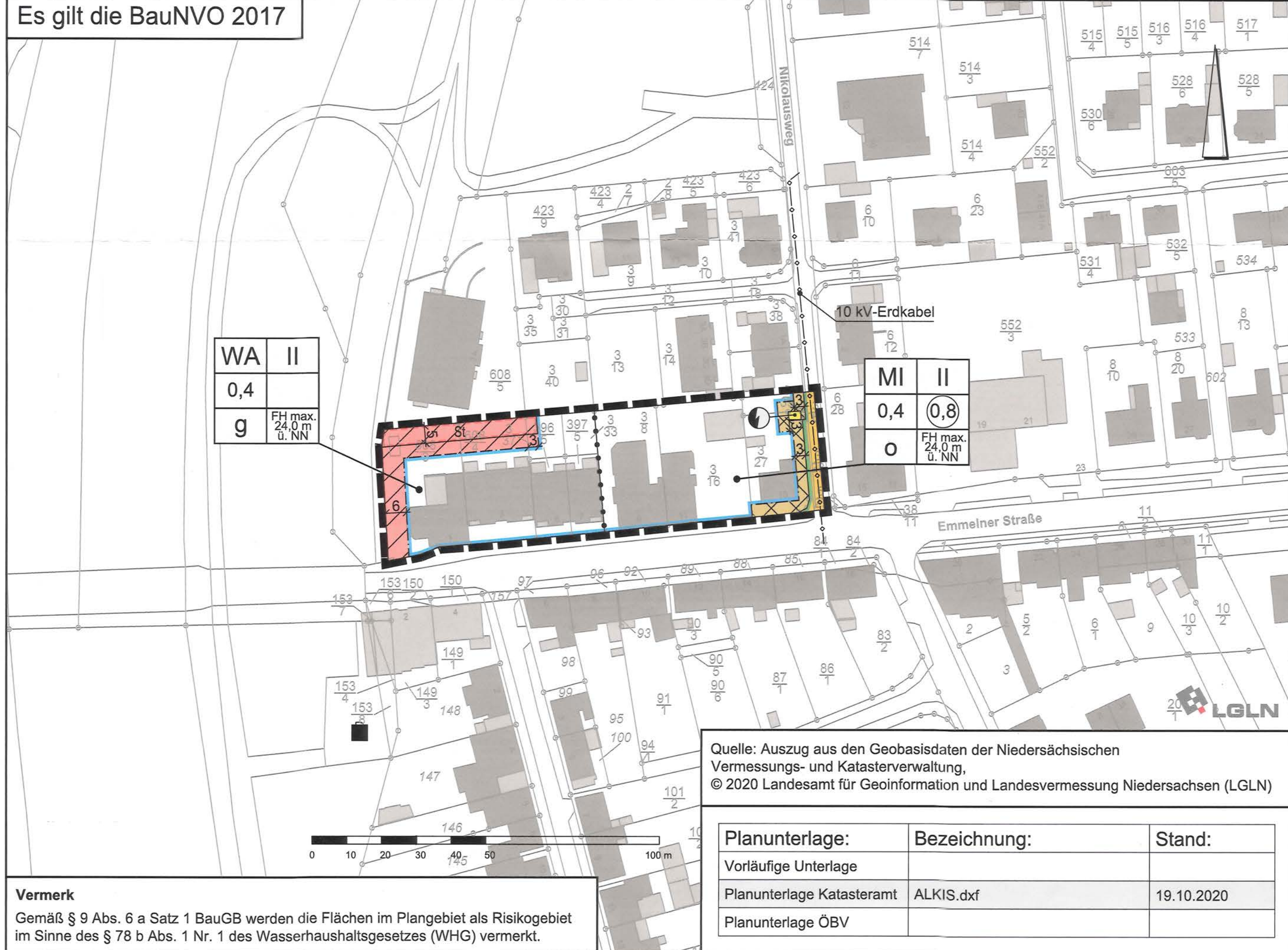
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Vermerk

Gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 1 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 78 b Abs. 1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Arbeitnehmerunterkünfte im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit mehr als zehn Betten
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauNVO sind die folgenden innerhalb eines Mischgebietes (MI) allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Arbeitnehmerunterkünfte im Sinne von sonstigen Gewerbebetrieben (§ 6 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) mit mehr als zehn Betten

1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Fläche von Balkonen und Loggien nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet wird.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

- 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem Mischgebiet (MI) wird eine maximale Firsthöhe von 24,00 m NN festgesetzt.
- 2.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) wird mit maximal 13,50 m NN festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

3. Bauweise § 22 BauNVO

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn die vorhandene Bebauung oder die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen fordern eine Abweichung.

3.2 In dem Mischgebiet (MI) gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche, zulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 Begriffsbestimmung von Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten 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.

5.2 Allgemeine Anforderungen von Werbeanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sind innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet.

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind mit geneigten Dächern (Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdach) zu errichten. Die Neigung der Dachflächen der Hauptkörper darf nicht weniger als 12° betragen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO. Bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig.

3. Fassadenmaterialien

Mindestens 70 % der jeweiligen Gebäudeseiten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind in Verblendmauerwerk auszuführen.

4. Werbeanlagen

4.1 Begriffsbestimmung Werbeanlagen

Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten 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.

4.2 Größe der Werbeanlagen

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

4.3 Maximale Anbringungshöhe von Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne der Ziffer 4.1 dieser Festsetzung sind bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 4,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens zulässig. Fenster und Türöffnungen oberhalb des Erdgeschosses dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt und zu Werbezwecken genutzt werden.

4.4 Firmenlogos und Embleme

Als Ausnahme von Ziffer 4.3 dieser Festsetzung sind unbeleuchtete Firmenlogos und Banner mit einer Größe von maximal 1,00 m² an der Gebäudefront des ersten Geschosses sowie als Ausnahme von Ziffer 4.2 dieser Festsetzung Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 4,00 m ab Erdgeschossfußboden zulässig. Es ist pro Geschäft nur 1 Firmenlogo/-emblem/-banner zulässig.

4.5 Generell unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht,
- Werbeanlagen mit laufenden Schriften,
- Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeschriftung,
- Werbeanlagen mit Wechselwerbung,
- Werbeanlagen an und in Dachflächen, auch auf Flachdächern.

4.6 Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Gefährdung des Straßenverkehrs ausgehen.

Hinweise/ Nachrichtliche Übernahme

Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 07-33/1 „An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Stadtkern, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07-33 „An der Jugendherberge, Teil II“, rechtskräftig seit 31.07.1992, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Bodendenkmale / Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreises Emsland, der Stadt Haren (Ems) 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 Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Versorgungsleitungen und -kabel

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, 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 Bauausführungen zu koordinieren.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die artenschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Niederschlagswasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Leitung (10 kV Erdkabel)

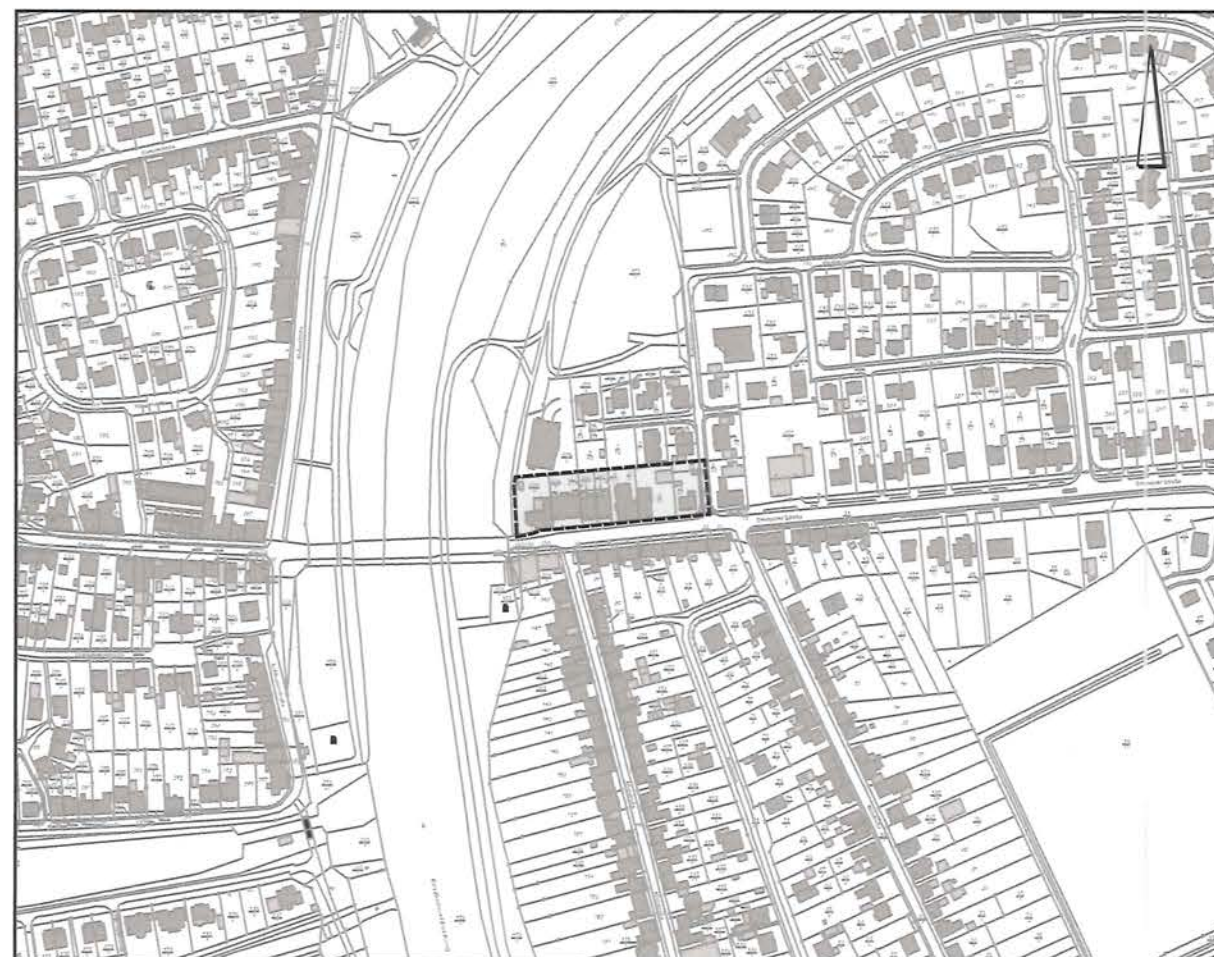
15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan Nr. 07-33/1 "An der Jugendherberge, Teil II - 1. Änderung"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



URSCHRIFT

M. 1 : 1.000