

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 02-23 „Zwischen Rütenbrocker Straße und Brinkerweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 06.03.2015  
(Honnigfort) Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.03.2015). 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 Osnabrück-Meppen

- Katasteramt Meppen -

Meppen, den 25. FEB. 2015



(Katasteramt Meppen)

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 18.02.2015

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Rütenbrocker Straße und Brinkerweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortsteil Altharen, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.7.2014 ortsüblich bekannt gemacht.



Haren (Ems), den 06.03.2015

(Brinker) Stadtbaurat

## Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Rütenbrocker Straße und Brinkerweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 16.10.2014 bis 17.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.



Haren (Ems), den 06.03.2015

(Brinker) Stadtbaurat

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan „Zwischen Rütenbrocker Straße und Brinkerweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Haren (Ems), den 06.03.2015

(Brinker) Stadtbaurat

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan „Zwischen Rütenbrocker Straße und Brinkerweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) ist damit am 13.03.2015 in Kraft getreten.



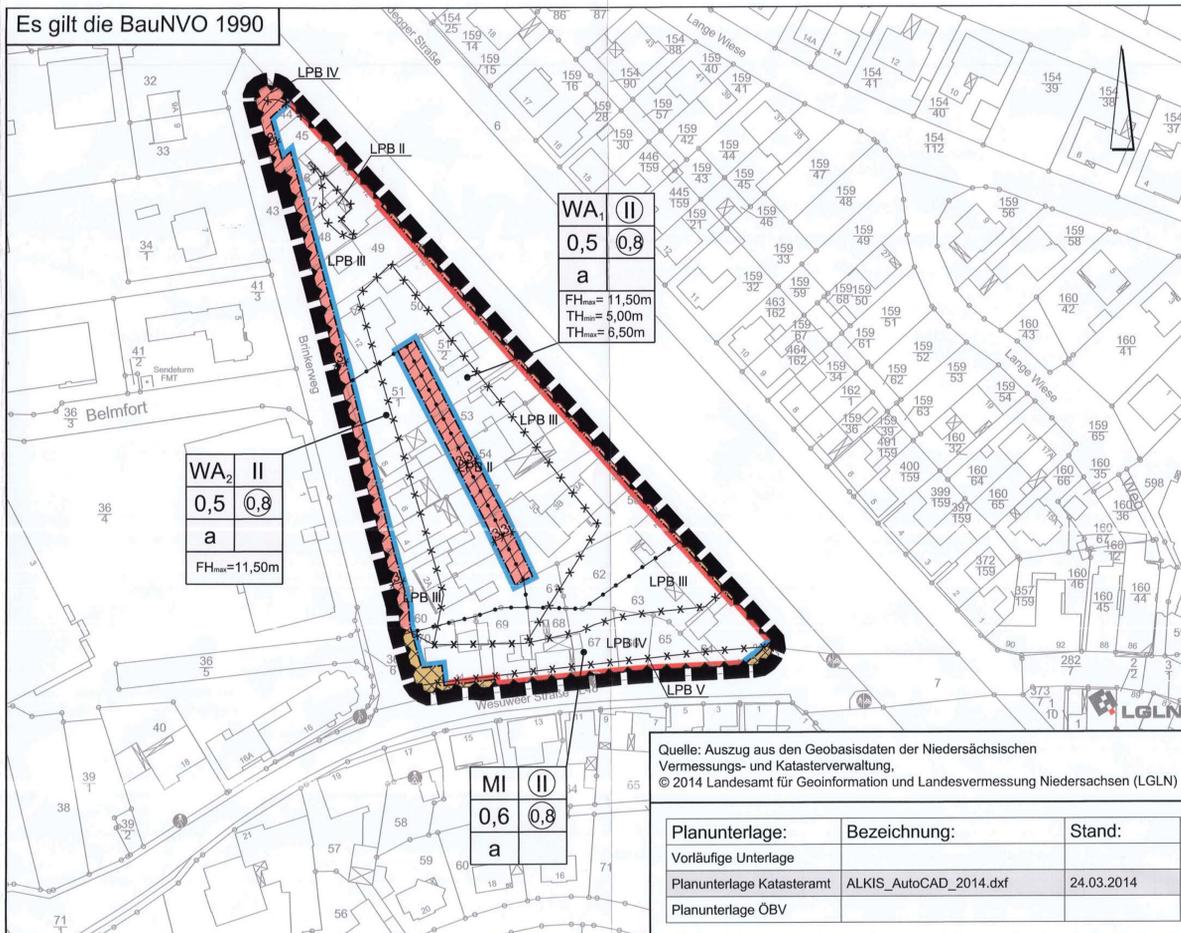
Haren (Ems), den 24.03.2015

(Brinker) Stadtbaurat

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)
- Bauunterschiedsverordnung (BauUV) 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)
- Planzeichenverordnung 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)

## Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	ALKIS_AutoCAD_2014.dxf	24.03.2014
Planunterlage ÖBV		

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Zwischen Rütenbrocker Straße und Brinkerweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den .....  
(Brinker) Stadtbaurat

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
Haren (Ems), den .....

## Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

- 1. Bodendenkmale / Archäologie**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.
- 2. 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.
- 3. Verkehrslärm**  
Von der Landesstraße 48 (Wesuweer Straße) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8 Geschosflächenzahl
  - 0,5 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - FHmax=11,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)
  - THmin=5,00m Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (TH= Traufhöhe)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - LPB II Lärmpegelbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

- 1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
    - 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:
      - Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
      - Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
      - Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO
    - 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - 2. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - 3. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**

Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass auch eine nur einseitige Grenzbebauung mit von § 5 (1) und (2) NBauO abweichenden Grenzabständen zulässig ist.
  - 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
    - 4.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraßen „Rütenbrocker Straße“ und „Brinkerweg“, gemessen in der Mitte des Gehwegs und der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
    - 4.2 Die im WA-1 Bereich gelegenen und zur Rütenbrocker Straße ausgerichteten Gebäudefronten müssen eine Traufhöhe zwischen 5,00 m und 6,50 m, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, aufweisen. Dieses gilt nicht für oberhalb des zweiten Vollgeschosses gelegene und um mindestens 1,80 m gegenüber der Gebäudefront zurückgesetzte oberste Geschosse (Staffelgeschosse).
    - 4.3 Die maximale Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen.
    - 4.4 Die in der Planzeichnung festgelegten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
  - 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

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

    - 5.1 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.
    - 5.2 Die Baulinie gilt nicht für abgerückte Gebäudeteile oberhalb der im Straßenbereich zulässigen Traufhöhe von 6,50 m (z.B. Staffelgeschosse).
    - 5.3 Die Baulinie darf für Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche) in einer Tiefe bis zu 0,5 m unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 1/4 der straßenseitigen Gebäudefront nicht überschreiten.
  - 6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm**
    - a) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zu den Erschließungsstraßen ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- | Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>res</sub> der Außenbauteile in dB |          |
|---------------------------------|-------------------------------------|--|----------|
|                                 |                                     | Wohnräume  | Bürräume |
| II                              | 56-60                               | 30   | -        |
| III                             | 61-65                               | 35   | 30       |
| IV                              | 66-70                               | 40   | 35       |
| V                               | 71-75                               | 45   | 40       |
| VI                              | 75-80                               | 50   | 45       |
- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- b) In besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme) sichergestellt werden.
  - c) Schutzbedürftige Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) im den Lärmpegelbereichen III bis IV sind nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
- Hinweis:** Die DIN-Vorschrift wird zur Einsicht bei der Stadt Haren bereitgelegt.

## Örtliche Bauvorschriften

- 1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02 - 23 „Zwischen Rütenbrocker Straße und Brinkerweg“.
- 2. Dachform und Dachneigung**
  - 2.1 Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO.
  - 2.2 Die Neigung der Dachflächen der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 30° betragen. Eine geringere Dachneigung ist zulässig, sofern die Firsthöhe des Hauptgebäudes mindestens 10,00 m und die Dachneigung mindestens 20 % beträgt.
- 3. Dacheindeckung**
  - 3.1 Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel aus Ton oder matte Dachsteine aus Beton zulässig.
  - 3.2 Die Dacheindeckung hat in Rot- bis Rotbrauntönen oder Anthrazit oder Schwarz zu erfolgen.

Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als „anthrazit“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 7011, 7015 und 7016. Als „schwarz“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 9004, 9005 und 8022.
- 3.3 Wintergärten im rückwärtigen Bereich, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

- 4. Oberflächenwasser**

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.
- 5. Fassadengestaltung**
  - 5.1 Die jeweiligen Fassaden der Gebäude sind mit einem Anteil von mindestens 70 % in Verblendmauerwerk auszuführen. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
  - 5.2 Das Verblendmauerwerk ist in Rot- bis Rotbrauntönen zu erstellen. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
  - 5.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen und dürfen auch in Holzbaueise oder mit Putzfassaden hergestellt werden. Die Verwendung von Schiefer und Fassadenplatten ist zulässig. Metallverkleidungen sind unzulässig.
- 6. Werbeanlagen**
  - 6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift.
  - 6.2 Für die an den Außenwänden angebrachten Werbeanlagen sind ausschließlich unbeleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben zu verwenden. Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben – auch Leuchtfarben (RAL 840 HR, 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.
  - 6.3 Werbeanlagen in Form von senkrecht untereinander angeordneten Buchstaben sowie tafel- und kastenförmige 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.
  - 6.4 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.
  - 6.5 Als Ausnahme von den Vorgaben zu 6.2 bis 6.4 dieser örtlichen Bauvorschriften sind unbeleuchtete Firmenlogos 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.
- 7. Technische Anlagen**
  - 7.1 Technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, wie z.B. Photovoltaikanlagen sind an der Rütenbrocker Straße nur auf der straßenabgewandten Dach- und Fassadenseite zulässig.

# Stadt Haren (Ems)

## Bebauungsplan Nr. 02-23

"Zwischen Rütenbrocker Straße und Brinkerweg"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000