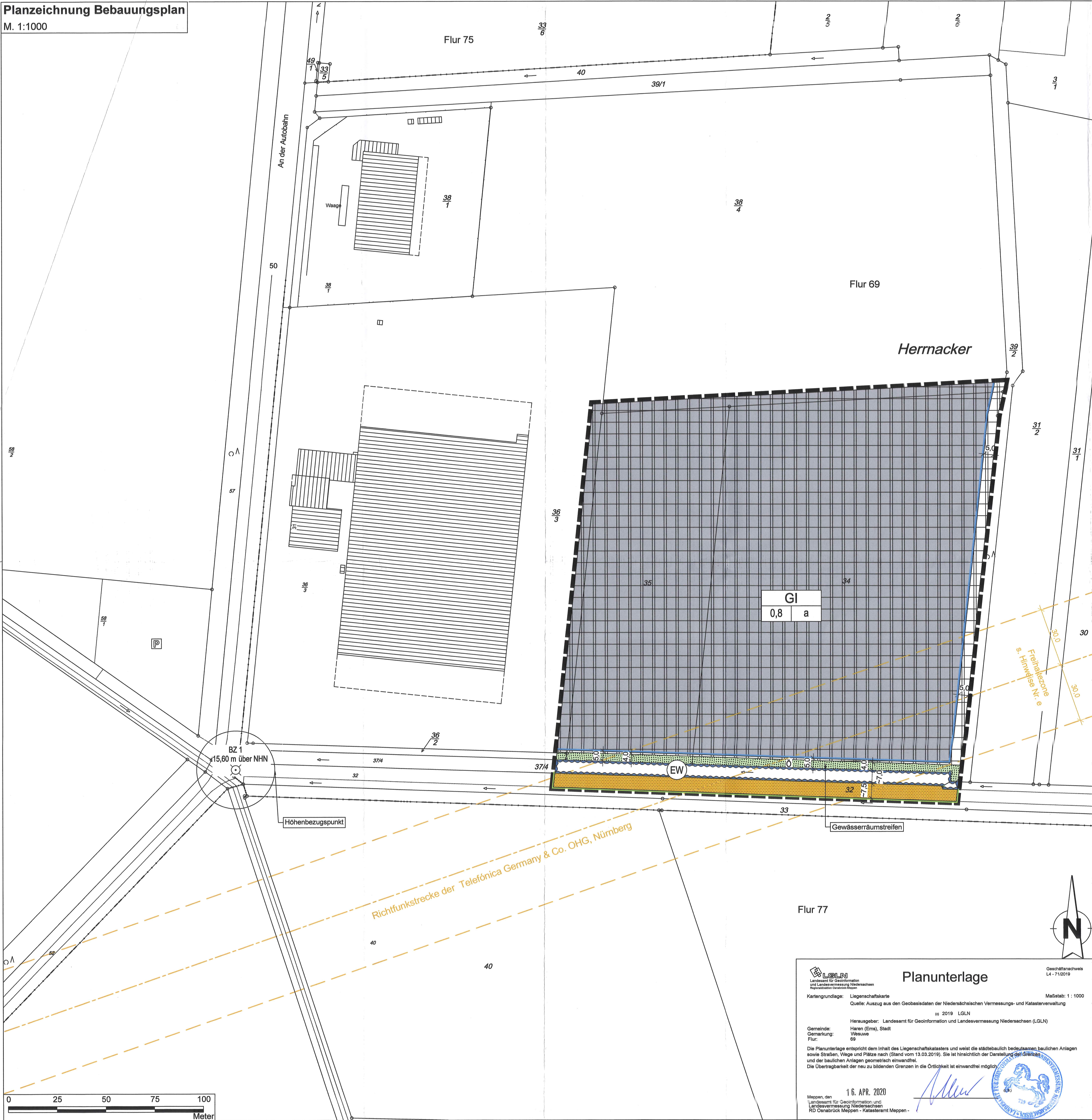


Planzeichnung Bebauungsplan

M. 1:1000



Planzeichenerklärung:

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788).

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)



Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise  
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

EW Entwässerungsgraben

Sonstige Planzeichen

BZ 1, OK Schachttiefe 15,60 m über NN  
Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Richtfunktrasse der Telefonica Germany & Co. OHG, Nürnberg mit Freihaltezone (s. Hinweise Nr. e) (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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 13-23 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil III", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am 17.12.2019 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 15.05.2020

(Honnigfort)  
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, sind unzulässig.

1.2. Verkaufsflächen für den Annahandel (Einzelhandel mit Eigenproduktionen innerhalb des Geltungsbereichs ansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe) sind bis zu einer Größe von maximal 10 % der Geschäftsfläche des Hauptbetriebes als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Industrie-, Handwerks- und sonstigen Gewerbebetriebes steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasste untergeordnet ist und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ können entlang der Erschließungsstraße in einer Breite von insgesamt maximal 50,00 m durch Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der anliegenden Grundstücke unterbrochen werden. Die Genehmigungspflicht nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bleibt hiervon unberührt.

3. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten, Pylonen, Stelen und Hinweisschildern darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (Bz. 1, OK Schachttiefe) maximal um 20 m überschreiten.

5. Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13-23 „Gewerbepark A 31 Erweiterung, Teil III“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Wesuwe, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13-16 „Gewerbepark A 31“, Ortschaft Wesuwe, rechtskräftig seit dem 15.11.2004, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Der Anschluss eines Notüberlaufes mit einer maximalen Ableitungsmenge von 250 l (s x km²) an die öffentlichen Oberflächenentwässerungsanlagen ist zulässig.

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.

Hinweise:

a. In dem Planbereich 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 Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 erreichbar.

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. 1 NDSchG).

b. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

c. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

d. 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.

e. Im südlichen Geltungsbereich verläuft die Richtfunkverbindung 104551537 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG in einem vertikalen Korridor zwischen 39 m und 69 m Normalhöhennull (NNH). Die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 39 m Normalhöhennull (NNH) ist vorab mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

f. Das Verbandsgewässer Nr. 937 begrenzt den südlichen und ein Gehölzstreifen des Verbandes den östlichen Bereich des Plangebietes. Für diese im Eigentum des Wasser- und Bodenverbandes „Ems-West“ befindlichen Flächen wird darauf hingewiesen, dass die Besitzer von Grundstücken an einem Gewässer oder einer Windschutzanlage des Verbandes verpflichtet sind, diese so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Es sind Mindestabstände von 4,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante der Gewässer, bei Bepflanzungen und Einfriedungen von über 1,25 m Höhe einzuhalten, um auch weiterhin eine maschinelle Gewässerunterhaltung gewährleisten zu können.

g. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 48733 Haren (Ems), eingesehen werden.

Planverfasser:

Der Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 13-23 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil III", Ortschaft Wesuwe, wurde ausgearbeitet von der ING. BÜRO W. GROTE GmbH.

Papenburg, den

(Planverfasser)

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13-23 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil III", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.09.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 13-23 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil III", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13-23 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil III", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründungsentwurf haben vom 14.10.2019 bis 13.11.2019 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 13-23 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil III", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 15.05.2020

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Brinker)  
Stadtbaurät

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 13-23 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil III", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2020 im Amtsblatt Nr. 14740 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2020 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 15.05.2020

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Brinker)  
Stadtbaurät

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13-23 "Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil III", Ortschaft Wesuwe, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Brinker)  
Stadtbaurät

Für weitere Planausfertigungen:

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

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:



Stadt Haren (Ems)  
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

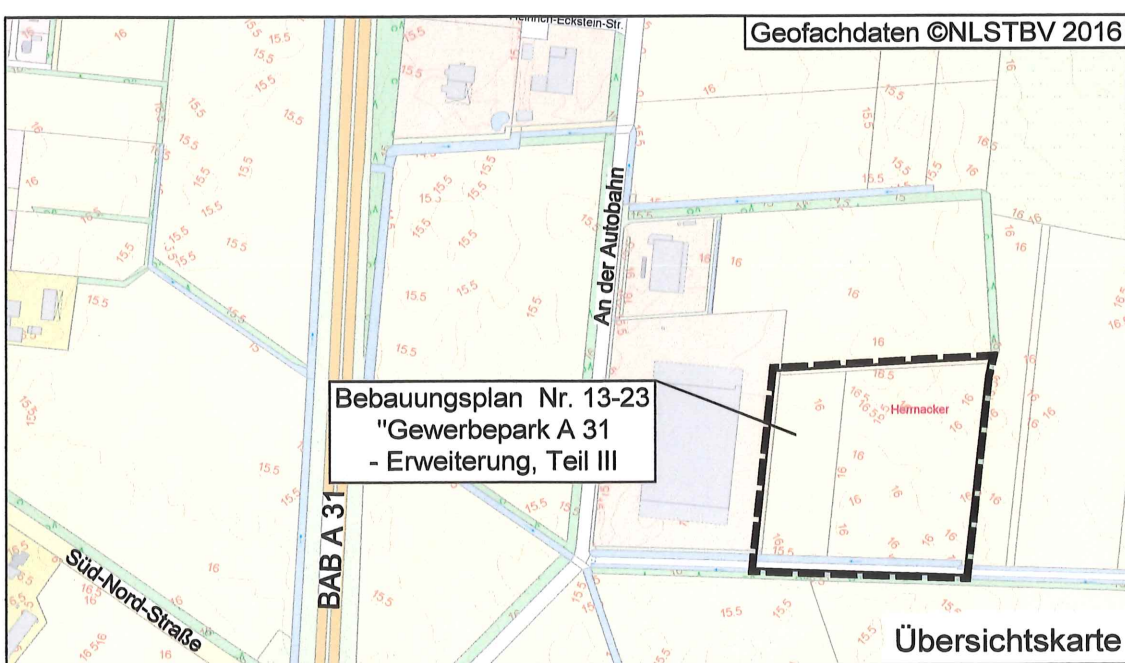
Bebauungsplan Nr. 13-23

"Gewerbepark A 31 - Erweiterung, Teil III",

Ortschaft Wesuwe

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- SATZUNG -



Stand: 17.12.2019

- Urschrift -

Telefon: (0481) 9445-0 - Telefax: (0481) 9445-10 - mail@ing-buero-grote.de

ing-buero-grote GmbH  
Bühnenstraße 6-10  
58271 Papenburg  
Tel. (0591) 9413-0 Fax (0591) 9413-1

Telefon: (0592) 7-0 - Telefax: (0592) 7-282  
E-Mail: info@haren.de

ing-buero-grote

Stadt Haren (Ems)

Neuer Markt 1

48733 Haren (Ems)