



Planzeichenerklärung:
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des
Planinhalts vom 18.12.1998 (BGBl. I S. 58) i. V. m. der Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F.
vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132)

1. Art der baulichen Nutzung:
Industriegebiete (§ 9 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:
0,8 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen:
Baugrenze

4. Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung:
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Schnellwasser)

**6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft:**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung
"Abstandsgrün" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
öffentlich
privat

7. Grünflächen:
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerumstreufr"

8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

9. Sonstige Planzeichen:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz bzw. gemäß
§ 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (nichtrechtliche Übernahme)
Baubeschränkungzone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz bzw.
gemäß § 24 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (nichtrechtliche Übernahme)

Präambel:
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der
Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung
(NGO) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan "Gewerbegebiet A 31" bestehend
aus der Pflanzung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen
Bauvorschriften in der Sitzung am 01.07.2004 als Satzung beschlossen.
Haren (Ems), den 02.07.2004
(Hornfort)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen:
1. Betriebskriterien:
Innerhalb der GI-Gebiete sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für
Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in
Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, allgemein zulässig.
2. Grundstücksanforderungen:
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zur Regelung des Wasserabflusses und zum Erhalt
von Bäumen und Sträuchern können entlang der Erschließungsstraßen pro Grundfläche in einer
Breite von insgesamt maximal 25,00 m durch eine Höhe bis zu 2,00 m unterbrochen werden. Die
Genehmigungspflicht nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleibt
hiervon unberührt.
3. Grünordnerische Festsetzungen:
Auf den privaten Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie mit Festsetzungen über Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind
Arten der Pflanzliste 1 und der Pflanzliste 2 zu verwenden.
Je 50 m² ist mindestens ein mittel- bis großblütiger Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen
und bei Anfall zu ersetzen.
Je 60 m² sind mindestens 20 Sträucher in 4 verschiedenen Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu
pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bei der Anpflanzung sollte von den Grundstücksgrenzen jeweils ein Mindestabstand von 1 m
eingehalten werden. Die gesetzlichen Grenzabstände gem. des Niedersächsischen
Nachbarrechtsgesetzes bleiben hiervon unberührt.
Pflanzliste 1 (Bäume):
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Pflanzliste 2:
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Cornus alba (Weißer Hartriegel)
Cornus mas (Kornelrösche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weiß-Dorn)
Ilex aquifolium (Steinhorn)
Prunus spinosa (Schwarz-Dorn)
Rhamnus frangula (Faul-Baum)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix caprea (Aisch-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO):
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser
(Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende unbelastete
Oberflächenwasser) muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert
werden. Der Anschluss eines Notüberlaufs mit einer maximalen Entlastungsmenge von 250 l/s (s. Kap.)
an die öffentlichen Oberflächenwasseranlagen ist zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer
unangenehmen Härte führen würde (z. B. auf Grund der Bodenverhältnisse). Die Bestimmungen des
Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.
Hinweise:
1. Anbaubeschränkungen entlang der Kreisstraße A 31
Längs der Bundesautobahn A 31 gelten bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren
Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 31, die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1
Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (= Bauverbotzone). Auch Erdbewegungen größerer Umfang
(Abgrabungen oder Aufschüttungen) unterliegen den Verboten des § 9 Bundesfernstraßengesetz.
Im Abstand von 40 - 100 m zur Bundesautobahn A 31 (= Bauverbotzone) dürfen
Verbeulungen im Blickfeld zur BAB A 31 nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung
errichtet werden (§ 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz).
Im Übrigen ist im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren nach anderen
Vorschriften eine Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde nicht erforderlich, da dieser Bebauungsplan
unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast für die BAB A 31 zustande
gekommen ist (vgl. § 9 Abs. 7 Bundesfernstraßengesetz).
Sonstige gesetzliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.
2. Anbaubeschränkungen entlang der Kreisstraße 228
Längs der Kreisstraße 228 gelten bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der
für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, die Anbaubeschränkungen gemäß § 24 Abs. 1
Satz 1 Nr. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (= Bauverbotzone).
Längs der Kreisstraße 228 gelten bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der
für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, die Anbaubeschränkungen gemäß § 24 Abs. 2
Satz 1 Nr. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (= Bauverbotzone). Innerhalb dieser
Baubeschränkungszonen dürfen Verbeulungen im Blickfeld zur Kreisstraße 228 nicht ohne
Zustimmung der Straßenbaubehörde errichtet werden.
Im Übrigen ist im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren nach anderen
Vorschriften eine Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde nicht erforderlich, da dieser Bebauungsplan
unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast für die K 228 zustande gekommen ist (vgl. § 24
Abs. 6 Niedersächsisches Straßengesetz).
Sonstige gesetzliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

3. Einfridigung der Baugrundstücke:
Die Baugrundstücke - soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 31 angrenzen - sind entlang
der Straßengrenzlinie mit einer festen lückenlosen Einfridigung zu versehen und in diesem
Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtsanordnungen und § 15 NBauO).

4. Immissionen
Von der Bundesautobahn 31 und den angrenzenden Landesstraßen gehen erhebliche Immissionen
aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast
keinerlei Einspruchsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes
"Haren-Düne". Die Bestimmungen der
"Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen
des Wasserverkes Haren-Düne des Wasserversorgungsverbands "Bohreranger Moor" in Meppen
vom 14.10.1976 (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Osnabrück S. 770).
"Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 24.05.1995 (Nds.
GVBl. S. 133)
sind zu beachten.

6. Gewässerumstreufr
Entlang der innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet
verlaufenden Gewässer 3. Ordnung gelten die Beschränkungen des Grundgesetzes und die
besonderen Pflichten des Verbandesmitglieder (u. a. Erhaltung eines Gewässerumstreufrs)
gemäß der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Ems-West" vom 26.03.1996. Erhalten sich
die Kosten der Gewässerunterhaltung, weil ein Grundstück in seinen Bestand geändert gelehrt
werden muss oder weil eine Anlage in oder am Gewässer die Unterhaltung erschwert, hat der
Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage die Mehrkosten zu ersetzen (vgl. § 113 NWG).

7. Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht
werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten
für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Abau
von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des
Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der
Arbeiten gestattet.
Die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.03.2002 die
Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet A 31" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 30.03.2004
den Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet A 31" mit örtlichen Bauvorschriften nebst
Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet A 31" mit örtlichen Bauvorschriften und der
Begründungsentwurf haben vom 16.04.2004 bis 17.05.2004 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegt.
Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 nach Prüfung der
Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan "Gewerbegebiet A 31" mit örtlichen
Bauvorschriften als Satzung nebst Begründung beschlossen.
Haren (Ems), den 02.07.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Kempfer)
Baudirektor
Der Beschluss des Bebauungsplans "Gewerbegebiet A 31" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß §
10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2004 im Amtsblatt Nr. 2/2 des Landkreises Emsland bekanntgemacht
worden.
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 15.07.2004 in Kraft getreten.
Haren (Ems), den 22.07.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Kempfer)
Baudirektor

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften
(§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.
4933 Haren (Ems), den 20.07.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Kempfer)
Baudirektor

STADT HAREN (EMS)
- Unterschrift -
MASSNAHME
Bebauungsplan "Gewerbegebiet A 31", Ortschaft Wesuwe
mit örtlichen Bauvorschriften (§ 56 NBauO)

MASSSTAB	Lageplan	PLAN NR.	ANLAGE NR.
1 : 1000			
PLANAUFSTELLER		BAUDEZERNENT	
GEZEICHNET	den 2004	den 2004	Stand
J. Müller	den 2004		