

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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 07-14 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in seiner Sitzung vom 15.12.2015 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 23.02.2016



(Honnigfort)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2015



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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.01.2015). 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.



Katasteramt Meppen

Meppen, den 23.10

Planverfasser

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

Oldenburg, den 11.02.2016

(Unterschrift)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-14 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 02.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-14 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-14 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung" mit der Begründung haben vom 18.08.2015 bis 18.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 07-14 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaufat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Haren (Ems) ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.03.2016... im Amtsblatt Nr. 37 des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 07-14 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung" ist damit am 15.03.2016... in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 11.05.2016



Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaufat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 07-14 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 07-14 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung" und der Begründung (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaufat

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 vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

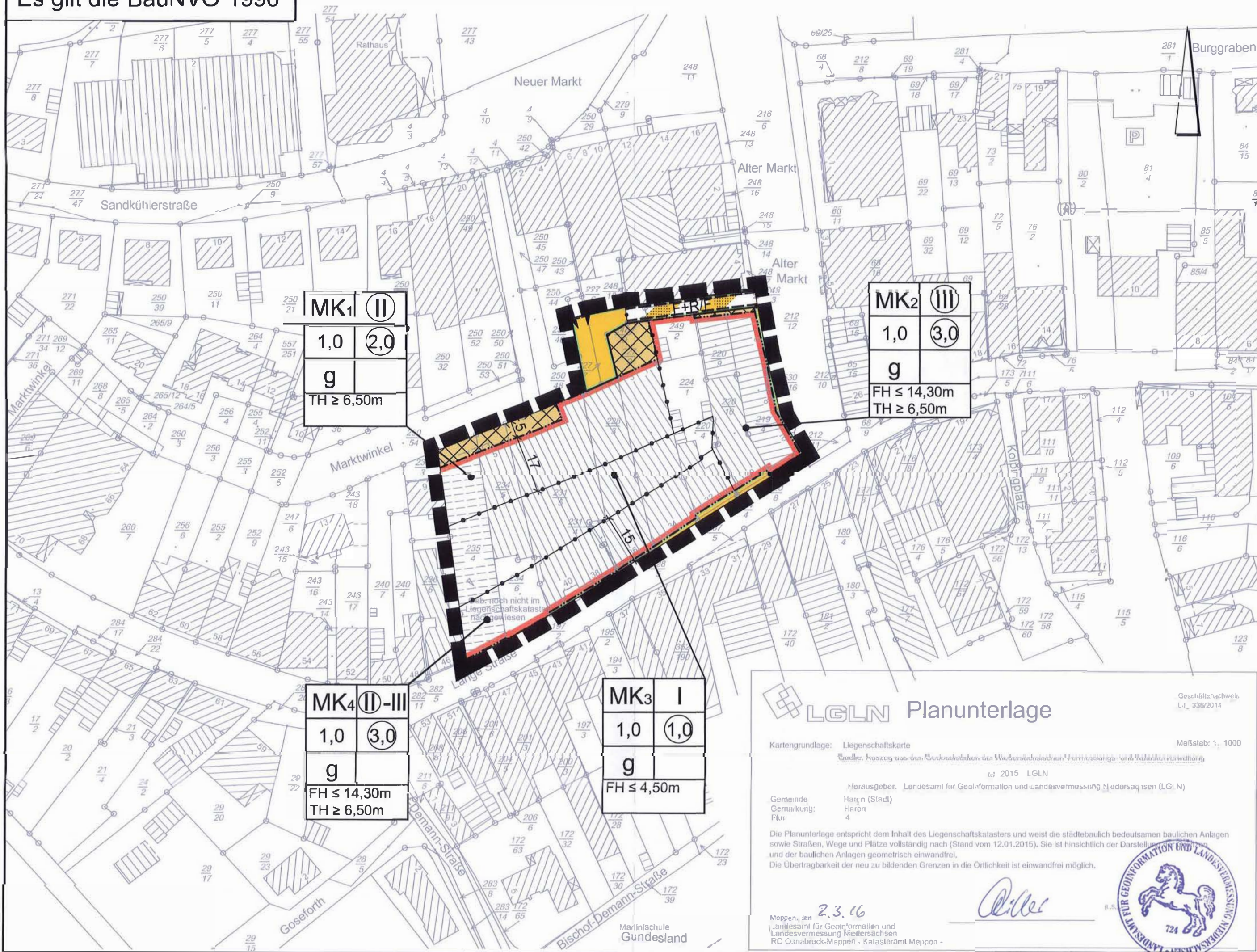
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 199 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 7 BauNVO sind die folgenden innerhalb eines Kerngebietes allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen in den Erdgeschosslagen.
- Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.2 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.

1.3 Sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

2. Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

2.1 In den Kerngebieten wird die geschlossene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe einer beidseitigen Grenzbebauung.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden Straße „Lange Straße“ und „Marktwinkel“, 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.

3.2 Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

3.3 Die Traufhöhe beträgt bei zwingend II-geschossigen oder II - III-geschossigen Gebäuden innerhalb der Gebiete MK1, MK2 oder MK4 mindestens 6,50 m.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

4.2 Im Kerngebiet (MK) im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baulinie (=vordere Bauflucht) entlang der Straße „Marktwinkel“ sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

4.3 Von der festgesetzten Baulinie kann in begründeten Fällen in geringem Umfang abgewichen werden (§ 23 (2) 2) BauNVO.

5. Fahr- und Wegerecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.1 Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird mit einem Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer sowie Nutzer der Flurstücke 248/13, 248/16, 248/17, 249/2, 220/9, 219/4 belastet.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 07-14/3 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung" festgesetzten Kerngebieten.

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Neigung der Dachflächen der Hauptkörper darf nicht weniger als 30° betragen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO. Innerhalb des Gebietes MK1 sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig.

Im Gebiet MK 2 ist die Ausbildung von zurückgesetzten Geschossen (Staffelgeschoss) nur auf der rückwärtigen, d.h. straßenabgewandten Gebäudesseite zulässig

3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur matte Tondachsteine oder Betonziegel zulässig. Die Farbgebung hat in in Rot- bis Rotbrauntönen und Anthrazit in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7016 zu erfolgen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ausgenommen, sofern sie mit einer geringeren Dachneigung oder in Flachdachbauweisen errichtet wurden.

4. Fassadengestaltung

Die überwiegenden Anteile der jeweiligen Gebäudefassaden (> 70 %) sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Außenwandflächen, die nicht in Verblendmauerwerk ausgeführt werden, sind in einem Glattritz oder fein strukturiertem Putz auszuführen. Die Farbgebung des Mauerwerks ist in rot bis rotbraunen Farbtönen zu wählen in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift.

5.2 Für die an den Außenwänden angebrachten Werbeanlagen sind ausschließlich unbeleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben zu verwenden. Werbeanlagen mit wechselnden und sich bewegendem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben – auch Leuchtfarben (RAL 840 HR, 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.

5.3 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.

5.4 Die Werbeanlagen sind bis maximal 4,00 m Höhe ab Erdgeschossfußboden bzw. maximal bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Fenster und Türöffnungen oberhalb des Erdgeschosses dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt bzw. zu Werbezwecken genutzt werden

5.5 Als Ausnahme von den Vorgaben zu 5.2 bis 5.4 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

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Rechtskraft des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 07-14 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel-3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7/10 „Am Alten Markt“, rechtskräftig seit 15.07.1989, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

2. Bodendenkmale / Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 (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 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.

4. RAL-Farbliste

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten RAL-Farben sind bei der Stadtverwaltung Haren (Ems) zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

5. Abfallentsorgung

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2,0 Geschossflächenzahl

1,0 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

FH ≤ 14,30m Höhe baulicher Anlagen als
TH ≥ 6,50m Höchst bzw. Mindestmaß

TH=Traufhöhe
FH=Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g Geschlossene Bauweise



Baulinie



überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Einfahrtsbereich

15. Sonstige Planzeichen



Mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieferung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

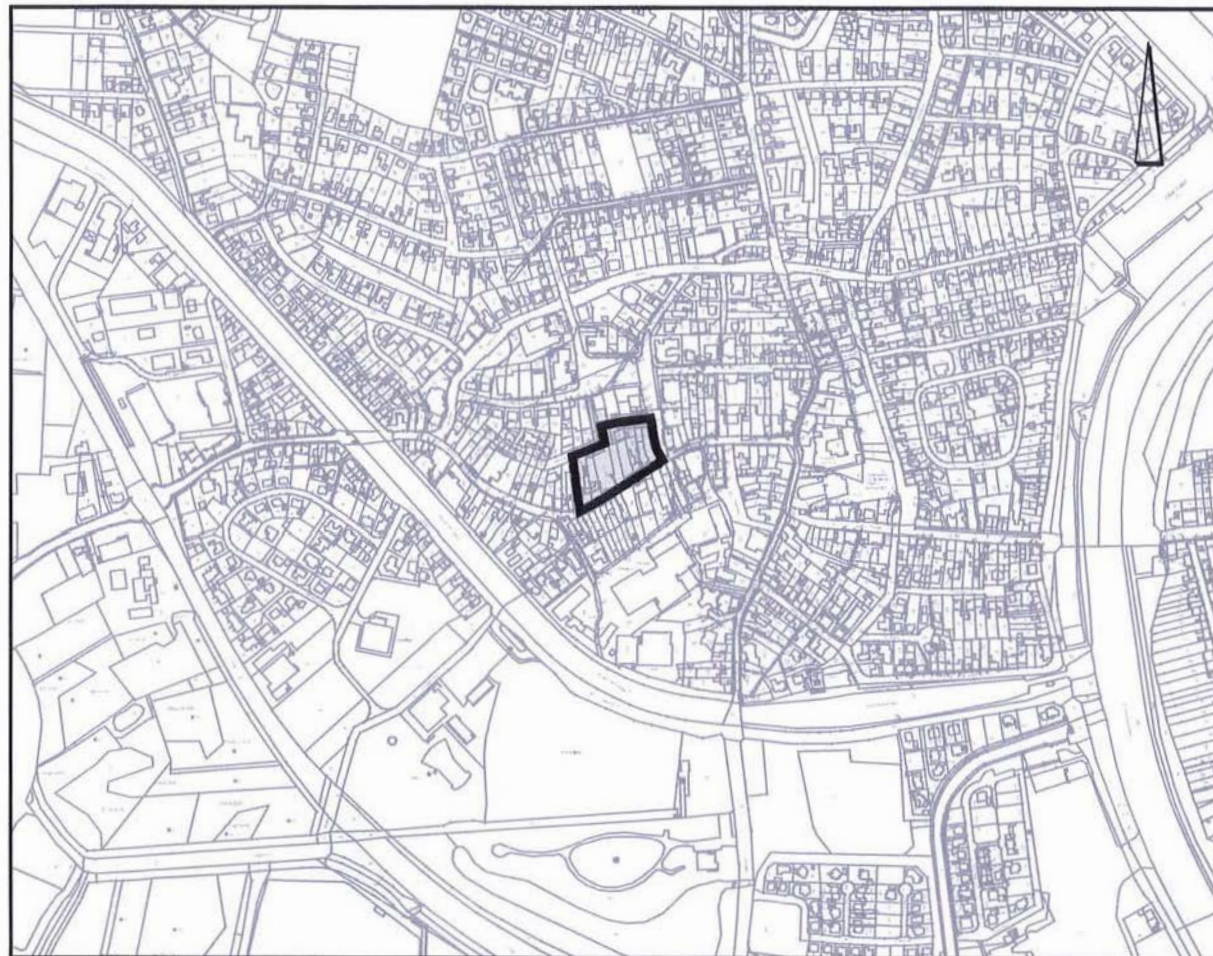


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan Nr. 07-14 "Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 3. Änderung"

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



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

URSCHRIFT

M. 1: 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

