

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 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 – 44 "Gewerbegebiet zwischen B 408 und Landegger Straße, Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenehenden örtlichen Bauvorschriften, in seiner Sitzung vom 12.09.2017 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 05.12.2017



(Honnigfort)
Bürgermeister

Planunterlage

Geschäftsnachweis
L4 – 211/2015

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



©2015

Gemeinde: Haren (Stadt)

Gemarkung: Haren

Flur: 11 und 126

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 28.07.2015). 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.

Meppen, den 14. NOV. 2017

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-



Planverfasser

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

Oldenburg, den 19.10.2017

(Unterschrift)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 20.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07 – 44 "Gewerbegebiet zwischen B 408 und Landegger Straße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2017 in der Meppener Tagespost bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 30.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07 – 44 "Gewerbegebiet zwischen B 408 und Landegger Straße, Teil II" 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 07.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07 – 44 "Gewerbegebiet zwischen B 408 und Landegger Straße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründung haben vom 17.07.2017 bis 16.08.2017 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 07 – 44 "Gewerbegebiet zwischen B 408 und Landegger Straße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Der Bürgermeister
im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Haren (Ems) ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.01.2018 im Amtsblatt Nr. 3... des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 07 – 44 "Gewerbegebiet zwischen B 408 und Landegger Straße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) ist damit am 30.01.2018 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 06.03.2018



Der Bürgermeister
im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 07 – 44 "Gewerbegebiet zwischen B 408 und Landegger Straße, Teil II" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 07 – 44 "Gewerbegebiet zwischen B 408 und Landegger Straße, Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründung (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

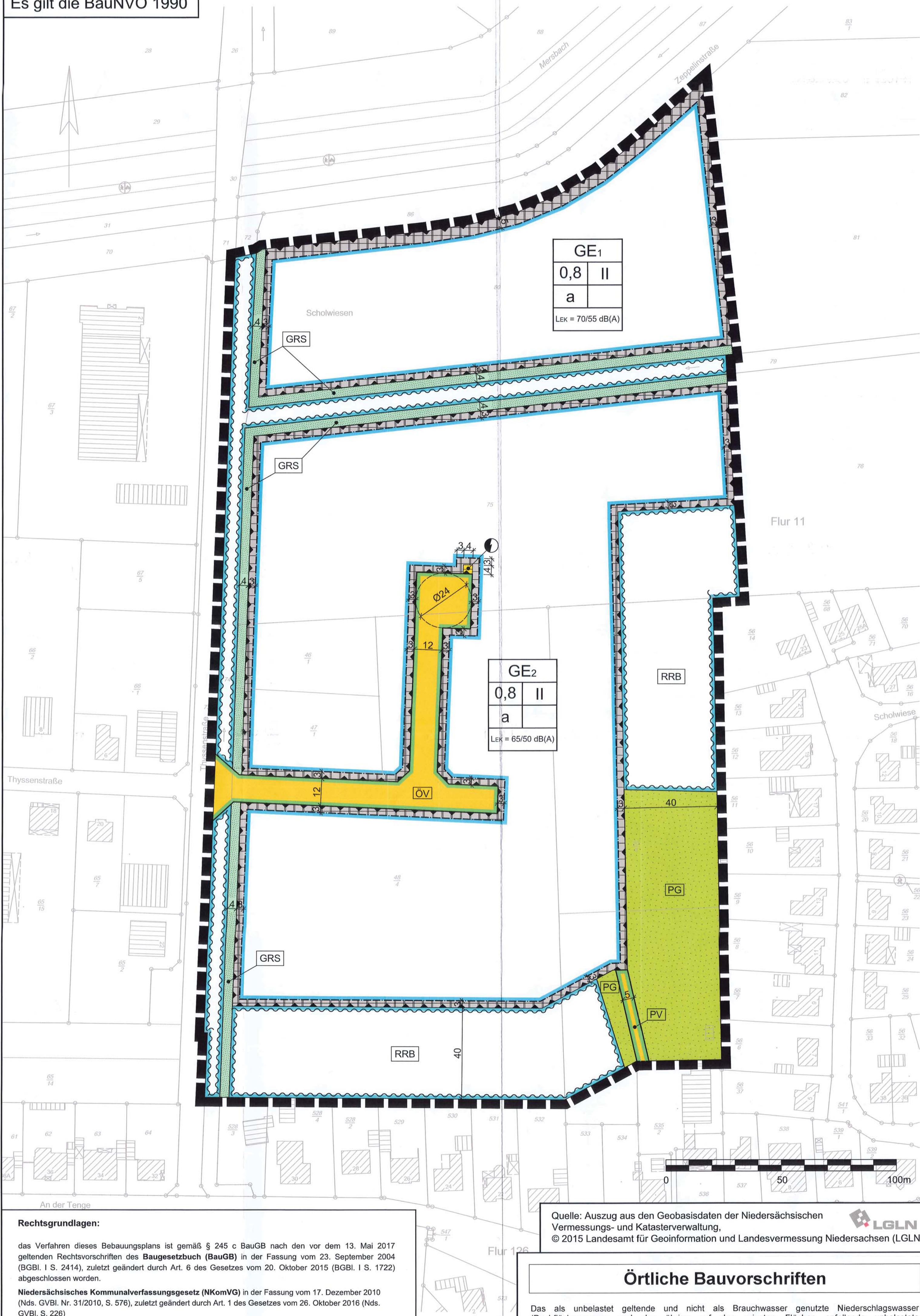
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister
im Auftrag:

Es gilt die BauNVO 1990



Rechtsgrundlagen:

das Verfahren dieses Bebauungsplans ist gemäß § 245 c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des 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) abgeschlossen worden.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Örtliche Bauvorschriften

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 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

PV Private Straßenverkehrsfläche

ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

9. Grünflächen

PG Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Abstandsrün

Öffentliche Grünfläche

GRS Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Emissionskontingente tags/nachts

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.1. Bei Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Handelsbetrieben, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, sind die nachfolgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortiment zulässig. Die Summe der Verkaufsflächen der nachstehend genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes betragen und 80 m² Verkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Tabakwaren, Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekenwaren
- Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften / Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung
- Sanitätswaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby-/ Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Bilder / Rahmen
- Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche
- Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
- Uhren, Schmuck
- Foto / Zubehör
- Optik / Horarkustik
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Elektrogroßgeräte.

1.2. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind.

1.3. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzte 4 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabenräumstreifen ist dauerhaft von jeglicher Bebauung und/oder flächigen Anpflanzung freizuhalten.

Die Querung dieses Räumstreifens mit einem Unterhaltungsweg ist zulässig.

4. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft ist die Anlage von Unterhaltungswegen, die der Erreichbarkeit und Pflege des Regenrückhaltebeckens und der Gräben dienen, zulässig.

5. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{eq} tags	L _{eq} nachts
GE 1	70	55
GE 2	65	50

Schallpegelminderungen, die im konkreten Fall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen) sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normierung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999), und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen. Können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächen-schallleistungspegels zugerechnet werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_p den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerten Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis hat auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, 2006-12, Abschnitt 5) zu erfolgen.

6. Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.

Hinweise

1. Bodendenkmale / Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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. Schießplatz Bundeswehr (WTD 91 Meppen)

Der Bundeswehrrückplatz WTD 91 befindet sich in ca. 5,5 km Entfernung zum Plangebiet. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb können Immissionen, insbesondere Schießlärm, ausgehen. Gegen die Betreiber des Platzes (WTD 91 Meppen) können keine Abwehr- oder Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

4. Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

5. Bundesstraße 408 / Landesstraße 48

Von der Bundesstraße 408 sowie der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

6. Richtfunktrasse

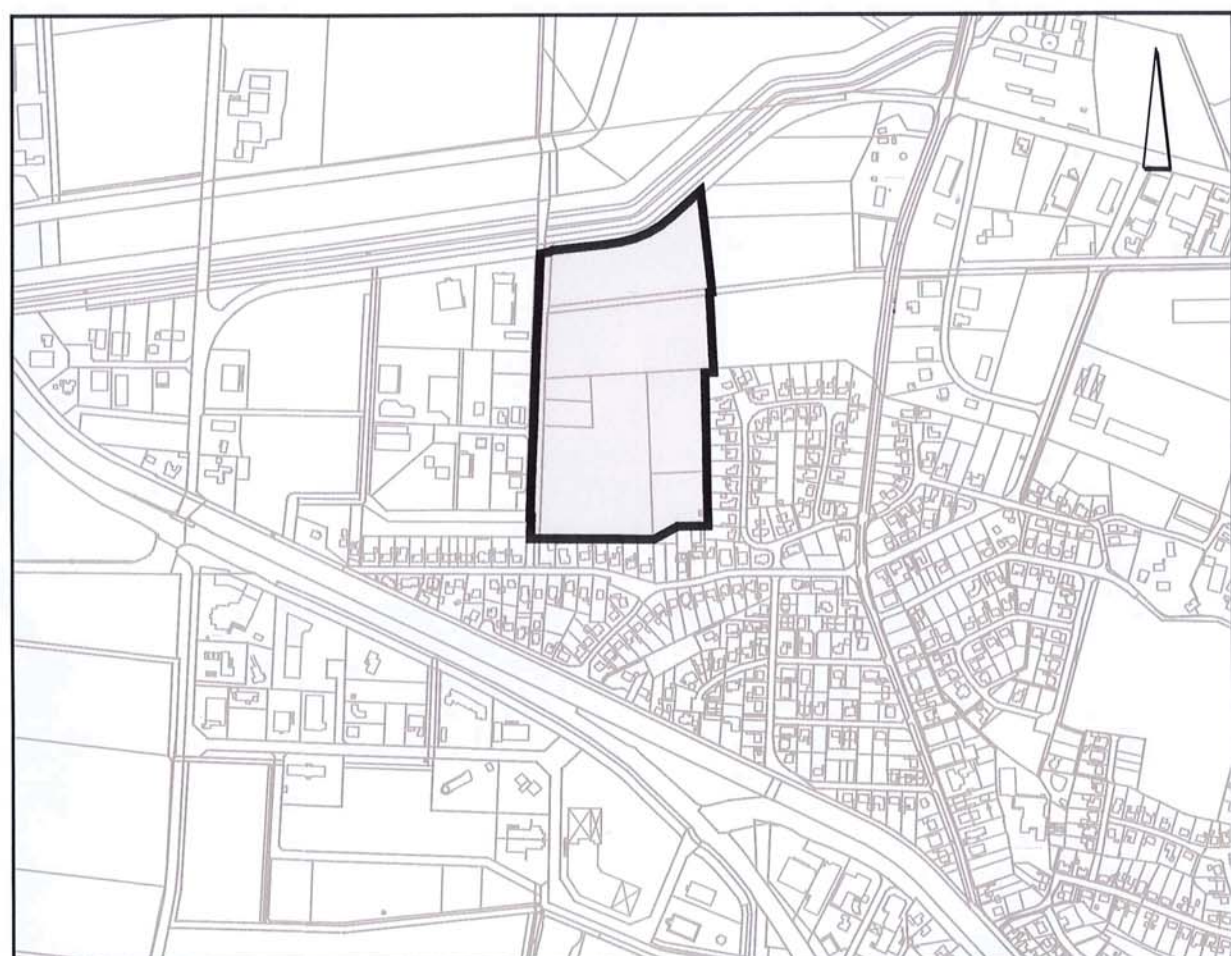
Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Richtfunkstrecke HY1020-HY1021 der Deutschen Telekom. Die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m über Geländeoberkante ist vorab mit der Deutsche Telekom abzustimmen.

Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan Nr. 07 - 44

"Gewerbegebiet zwischen B 408 und Landegger Straße, Teil II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

URSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

