

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10, 12 und 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 - 18 "Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße", Ortsteil Erika, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, in seiner Sitzung vom 16.06.2016 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 15.12.2016



(Honnigfort)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Geschäftsnachweis
L4 - 321/2015



©2015

Gemeinde: Haren (Ems), Stadt

Gemarkung: Erika

Flur: 2

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 09.12.2015). 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 24. AUG. 2016

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

(Unterschrift)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 13.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 - 18 "Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße", Ortsteil Erika, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2016 in der Meppener Tagespost bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 02.02.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 - 18 "Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße", Ortsteil Erika, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 - 18 "Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße", Ortsteil Erika, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründung haben vom 01.03.2016 bis 31.03.2016 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 - 18 "Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße", Ortsteil Erika, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 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 16.06.2016 im Amtsblatt Nr. 2 des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 05 - 18 "Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße", Ortsteil Erika, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) ist damit am 16.06.2016 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 15.12.2016



Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 - 18 "Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 - 18 "Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße", Ortsteil Erika, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründung (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

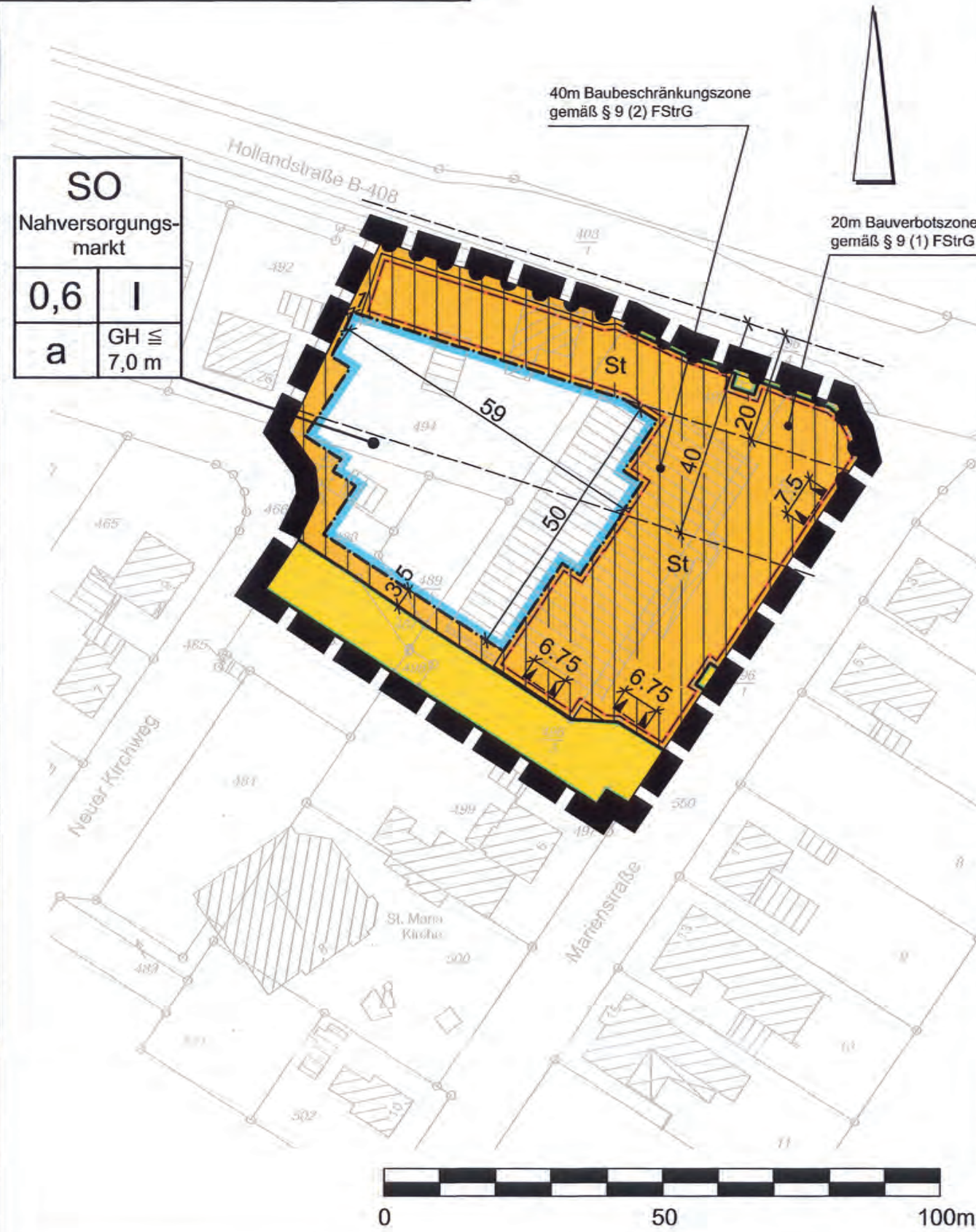
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Haren (Ems), den

Der Bürgermeister
im Auftrag:

Es gilt die BauNVO 1990



Rechtsgrundlagen 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 Art. 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. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Teil A - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ ist nur ein Nahversorgungsmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² einschließlich Backshop/Bäckerei zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.

(2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche zwischen den Straßen „Neuer Kirchweg“ und „Marienstraße“ festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf diesen Punkt. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen. Dieser darf nicht mehr als 0,70 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straße vor dem Grundstück, liegen.

(3) Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, sind von der genannten Höhenbegrenzung ausgenommen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen (§ 5 NBauO) sind einzuhalten.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro 15 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste innerhalb eines begrüntes Beetes zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Die Pflanzqualitäten sind bei den Bäumen im Minimum: Hochstamm, mB, Stammumfang 10/12 cm.

Pflanzliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus i.S.	Weißdorn/Rotdorn/Hahndorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Quercus i.S.	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia i.S.	Linden

5. Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Haren (Ems) verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.



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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001001110672_DXF_R14_EX.DXF	11.12.2015
Planunterlage ÖBV		

Teil B – Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung mit den zugehörigen Vorhabenplänen (Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten, als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05-18 „Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße“, Ortsteil Erika, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) festgesetzten Sondergebiet.

2. Fassadengestaltung

Die überwiegenden Anteile der jeweiligen Gebäudefassade (> 70 %) sind in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen. Außenwandflächen, die nicht in Verblendmauerwerk ausgeführt werden, sind in grauen bis anthrazitfarbenen Materialien auszuführen.

Die roten bis rotbraunen Farbtöne sind in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013 zu wählen. Die grauen und anthrazitfarbenen Farbtöne sind in Anlehnung an die RAL Farben 7012 und 7016 zu wählen.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Rechtskraft des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05-18 „Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße“, Ortsteil Erika, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gosebrockstraße“ - 2. Änderung“, rechtskräftig seit 31.07.1998, 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, 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 (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. 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.

5. Bauverbots-/Baubeschränkungszonen - Fernstraßengesetz

Entlang der Bundesfernstraße B 408 (Hollandstraße) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Demnach gilt gemäß § 9 (1) FStrG eine Bauverbotszone (20 m) sowie gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone (40 m).

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße 408 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Im Abstand von 20 m – 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

6. RAL-Farbliste

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungsmarkt"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 7,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



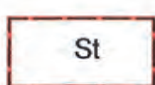
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Stellplätzen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Bauverbotszone (20m), Baubeschränkungszone (40m)

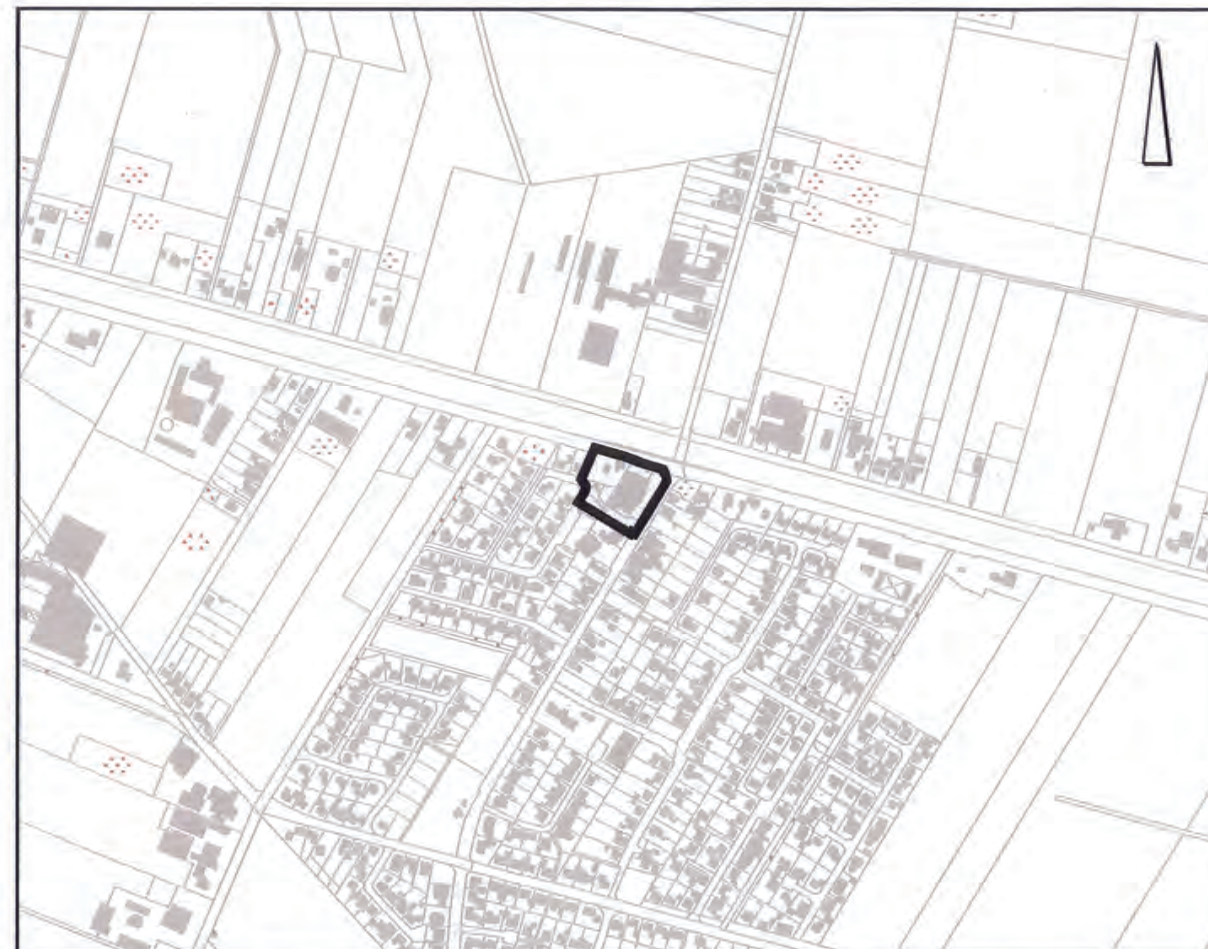


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Haren (Ems)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 05 - 18 "Nahversorgungsmarkt an der Marienstraße", Ortsteil Erika

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)
Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

URSCHRIFT

M. 1 : 1.000

