Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, 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. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung", Stadtkern, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in seiner Sitzung vom 28.03.2019 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 14.05.2019

(Honnigfort)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000 Gemarkung Haren, Flur 4

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

© 2018 LGLN

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 06.11.2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 10.05.2019

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 27.03.2019

(Unterschrift)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 23.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Stadtkern beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2018 ortsüblich in der Meppener Tagespost bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Stadtkern und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Stadtkern mit der Begründung haben vom 02.01.2019 bis 01.02.2019 gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Stadtkern nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Haren (Ems) ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.05.2019 im Amtsblatt Nr. 12 des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Stadtkern ist damit am 31.05.2019 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 04.06.2019

Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Stadtkern ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Stadtkern und der Begründung (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den .....

Der Bürgermeister
im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

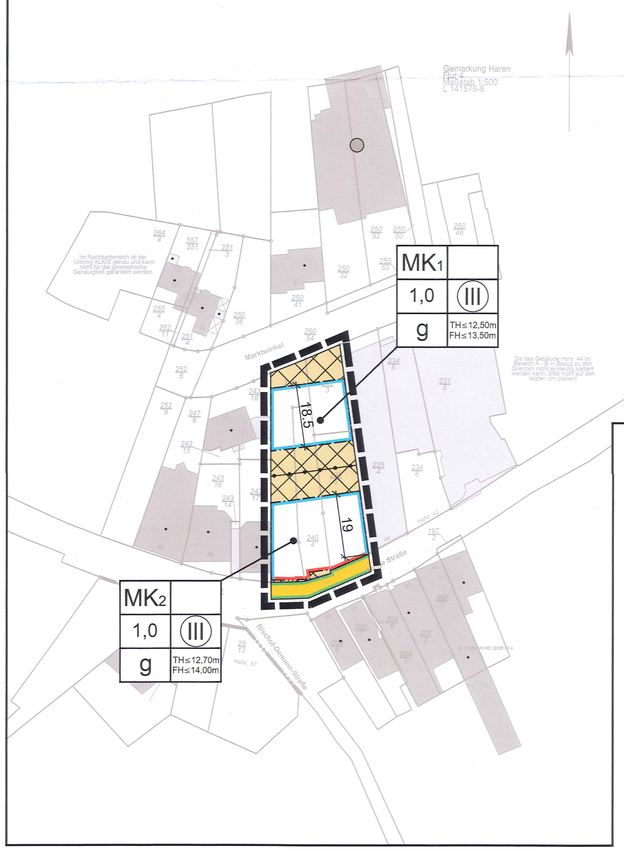
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Haren (Ems), den .....

Der Bürgermeister
im Auftrag:

Es gilt die BauNVO 2017



Landkreis Emsland
Gemeinde Stadt Haren (Ems)
Gemarkung Haren
Flur 4 Maßstab 1:1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen

L 141576-8

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

©2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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)

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 der Kerngebiete 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 der Kerngebiete 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 der Erdgeschosslagen zulässig.

2. Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

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 jeweils angrenzenden Straße „Lange Straße" und „Marktwinkel", gemessen in der Mitte der Straße und in der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen werden 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 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen innerhalb der Gebiete MK1 und MK2 dürfen nicht überschritten werden.

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

4.1 Im Kerngebiet MK1 im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze entlang der Straße „Marktwinkel" sind Garagen und überdachte Carports i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

4.2 Die festgesetzte Baulinie darf für Balkone, Loggien und Veranden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Lange Straße" ab dem 1. Obergeschoss überschritten werden, sofern die Überkragung die Sicherheit des Straßenverkehrs auf der vorgelagerten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht beeinträchtigt. Das Maß der Überschreitung ist auf maximal 1,50 m gemessen ab der Baulinie zulässig (§ 23 (2) Satz 2 BauNVO).

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Stadtkern, 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 15° betragen.

Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO sowie eingeschossige Gebäude in Flachdachbauweisen.

3. Dacheindeckung

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

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ausgenommen, sofern sie mit einer geringeren Dachneigung als 15° oder in Flachdachbauweisen errichtet wurden.

4. Fassadengestaltung

Die überwiegenden Anteile der jeweiligen Gebäudefassaden pro Gebäude (> 70 %) sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Außenwandflächen, die nicht in Verblendmauerwerk ausgeführt werden, sind in einem Glattputz, in Tonplatten 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 waagerecht 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 Türöffnung 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 Firmenlogo´s 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. 07-14/4 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Stadtkern, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07-14 „Zwischen Lange Straße und Marktwinkel", Stadtkern, rechtskräftig seit 15.02.1990, 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, Holzkohleansammlungen, 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/DIN Normen

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten RAL-Farben und DIN Normen 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

1,0 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH ≦ 12,50m, FH ≦ 13,50m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH=Traufhöhe, FH=Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

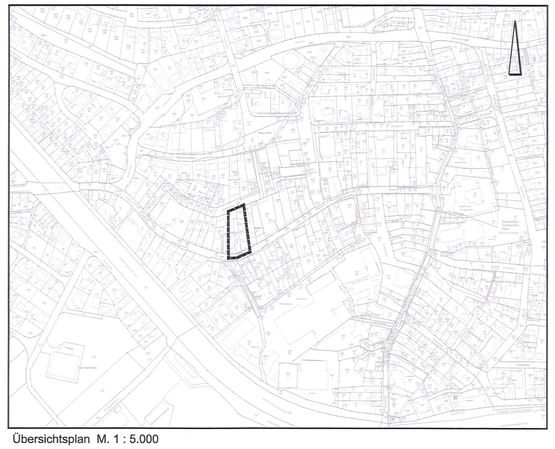
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Haren (Ems)

Bebauungsplan Nr. 07-14/4
"Zwischen Lange Straße und Marktwinkel - 4. Änderung"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

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