

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe bzw. Betriebsstelle oder Anlagen) zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

1.2 Emissionskontingente (L EK)
In den Gewerbegebieten GE und GEe sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 (Dezember 2006) wieder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet einschließlich der mit einem Pflanz- oder Erhaltungsgebot für Gehölze belegten Flächen, jedoch ohne die Flächen für die Regenwasserrückhalteanlagen (RRA).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt gem. DIN 45691 auch dann diese Festsetzungen wenn es an dem maßgeblichen Immissionsort den Richtwert um mind. 15 dB unterschreitet.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L EK um folgende Zusatzkontingente:

Table with 2 columns: Richtungssektor k (Gradzahl) and Zusatzkontingent L EK, zuz.k dB (A) tags / nachts. Rows A through E with values 4, 5, 0, 1, 10.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten L EK im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

1.3 Schutz vor Verkehrslärm nach DIN 4109

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der folgenden Tabelle erforderlich.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel, erforderliches Schalldämmmaß. Rows I through V with values for dB(A) and dB.

* Da die Schallbelastung nachts nur 8 dB(A) unter den Tagwerten liegt, wurde das erf. R' w,res um 2 dB(A) erhöht.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) der Außenbauteile sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R' w,res hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Ermittlung der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche wurde auf die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung verzichtet. Insbesondere auf der lärmabgewandten Seite von Gebäuden werden die maßgeblichen Außenlärmpegel daher zum Teil deutlich überschätzt.

Bei Abweichungen von den Maßnahmen, die nach den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen erforderlich wären, ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

1.4 Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Lebensmittel- und Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Versandhandel und Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten, nicht zulässig sind.

1.5 Vergnügungstätten

In den Gewerbegebieten (GE und GEe) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie sich am Gebäude handeln, nicht zulässig.

1.7 Höchstzulässige Gebäudehöhen

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Boschstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Untergeordnete Nebenanlagen, entsprechende Siloanlagen sowie Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Antennen oder Schornsteine) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Solche Anlagen sind im Bereich der Baugebiete, in denen eine Gebäudehöhe festgesetzt ist, bis zu einer Höhe von 35 m zulässig.

1.8 Widmung und Einziehung von Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStRG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

Gemäß § 8 Abs. 2 NStRG werden die im Bebauungsplan als Baugebiet überplant und damit aufgehobenen öffentlichen Verkehrsflächen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingezogen. Die Einziehung gilt ab dem Zeitpunkt an dem sie tatsächlich dem öffentlichen Verkehr entzogen sind.

1.9 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser.

1.10 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten der Pflanzliste zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser.

Pflanzliste table with 3 columns: Name, Latin name, German name. Includes Acer campestre, Fagus sylvatica, Quercus robur, etc.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" treten im vorliegenden Plangebiet die Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne (mit Datum der jeweiligen Rechtskraft) außer Kraft (ausgenommen die jeweiligen externen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft):

B.-Plan Nr. 15 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" (30.09.1987), B.-Plan Nr. 24 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" (31.10.1990), B.-Plan Nr. 26 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" (15.09.1993), B.-Plan Nr. 35 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" (15.06.1999), B.-Plan Nr. 37 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" (14.11.2003).

2.2 Bisherige externe Kompensationsmaßnahmen

Die in den bisherigen Bebauungsplänen vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit. Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

B.-Plan Nr. 26: Flurstück 299/9, 12.828 m², Flurstück 302/10, 13.141 m² (heute Flw. Flurstück 3/1 und 8/1, Flur 17, Herzlake), B.-Plan Nr. 35: Flurstück 6, Flur 17, Herzlake, 16.300 m² Wegesstraßenraum der Gemeindestraße Zur Südradde, B.-Plan Nr. 37: Flurstück 27/2, Flur 9, Herzlake, 39.896 m² (Teilweise)

2.3 Oberflächenwasserableitung

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten. Dies erfolgt durch Versickerung oder durch eine Regenwasserückhalteanlage, die den Abfluss vor der Einleitung in eine Vorflut auf das natürliche Abflussmaß drosselt.

Für die Versickerung- und Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

2.4 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.5 Artenschutz

Um den Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, dürfen Maßnahmen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli stattfinden. Evtl. notwendige Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. August erfolgen. In Ausnahmefällen ist dies Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals nachzuweisen.

2.6 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind gem. RAL 2012 von jeder sich behindern den Nutzung und Befahrung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten.

2.7 Einfriedungen zur B 213 / L 55

Das Gewerbegebiet ist mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Grenze zur Verkehrsfläche im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStRG / § 24 NStRG und § 15 NBauO) wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

2.8 Blendwirkungen / Werbeanlagen im Bereich der B 213 / L 55

Von den Bauflächen dürfen keine störenden Einflüsse auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 213 (E 233) und L 55 durch Blendwirkungen oder durch werbende Anlagen ausgehen (§ 9 Abs. 3 FStRG / § 24 Abs. 3 NStRG und § 14 Abs. 3 NBauO).

2.9 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel: DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" können bei der Gemeinde Herzlake (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Straßerechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone 20 m-Bauverbotszone

20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG bzw. § 24 Abs. 1 NStRG, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

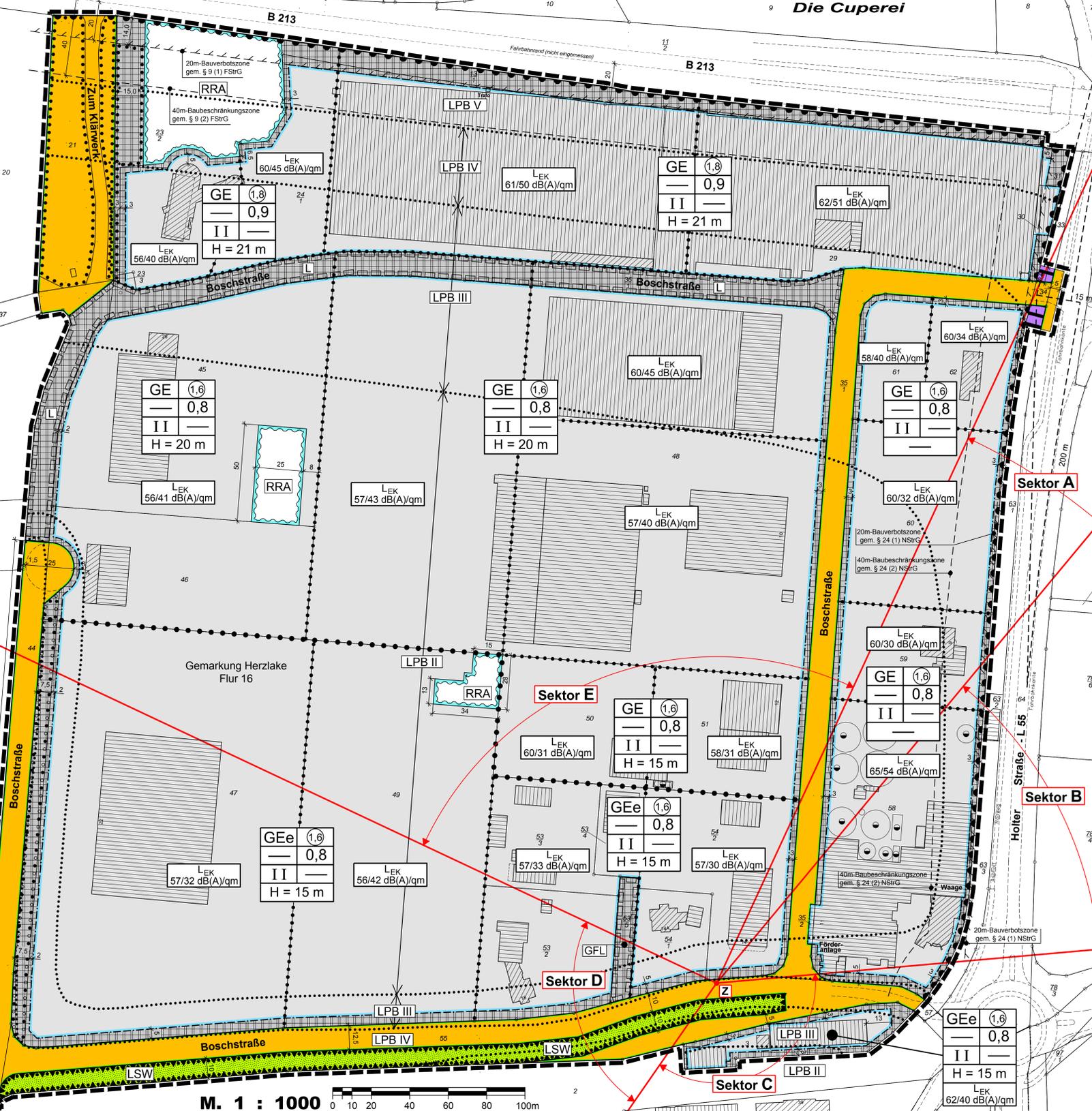
40 m-Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG bzw. § 24 Abs. 2 NStRG, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen – freistehend oder an Gebäuden – innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist der Straßenbausträger zu beteiligen.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel).



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Herzlake, den 25.08.2017
gez. Böskens, Bürgermeister, L.S. gez. Bölscher, Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 11.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 13.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Herzlake, den 25.08.2017
L.S. gez. Bölscher, Gemeindevorstand

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das: Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55, Oldenburg, den 23.08.2017

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Herzlake, den 25.08.2017, L.S. gez. Bölscher, Gemeindevorstand

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Herzlake, den, Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen. Herzlake, den 25.08.2017, L.S. gez. Bölscher, Gemeindevorstand

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2017 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 54 in Kraft. Herzlake, den 18.09.2017, L.S. gez. Bölscher, Gemeindevorstand

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden. Herzlake, den, Gemeindevorstand

Landkreis Emsland, Gemeinde: Herzlake, Gemarkung: Herzlake, Flur: 16, 17, 19, Maßstab 1: 1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Osteresch 40, 49716 Meppen, AZ: L 151020 - 9

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

© 2015 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesmessung 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 29.09.2015)

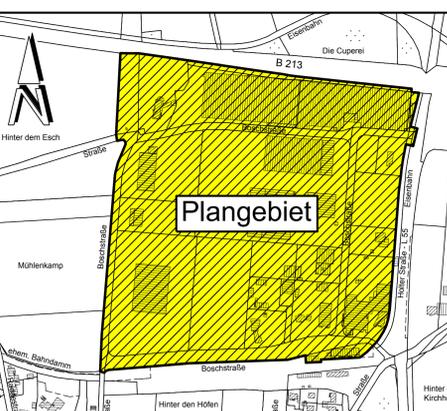
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragung der Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich. Meppen, den 05.09.2017, L.S. gez. Dipl. Ing. Christian Schreiber, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

- Legend for symbols: GE Gewerbegebiet, GFZ Geschossflächenzahl, GRZ Grundflächenzahl, Z Zahl der Vollgeschosse, H Höhe baulicher Anlagen, L EK Emissionskontingente, RRA Regenwasserrückhalteanlage, LSW Lärmschutzwall, etc.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Herzlake logo and name.

Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Am Bahnhof"