

## 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

### 1.1 Verkehrslärmschutz

#### Immissionsschutzmaßnahmen / Wohn- und Aufenthaltsräume

In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) an der der L 55 zugewandten Hausseite und den Querseiten folgende resultierende Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$  (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") einhalten:

#### Lärmpegelbereich IV

$R'_{w, res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 $R'_{w, res} = 35$  dB für Büroräume und ähnliches

#### Lärmpegelbereich III

$R'_{w, res} = 35$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 $R'_{w, res} = 30$  dB für Büroräume und ähnliches

Für öffentbare Fenster von stömpfindlichen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z.B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt sein.

#### Außenwohnbereiche

Schützenswerte Terrassen, Loggien oder Balkone sind in den Lärmpegelbereichen III und IV an der der Landesstraße 55 straßenzugewandten Hausseite unzulässig. Ausnahmeweise sind sie dort zulässig, sofern sie durch Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Brüstung, Nebengebäude) entsprechend geschützt sind.

#### Allgemeine Regelung

Bei Abweichungen oder einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

### 1.2 Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Im gekennzeichneten festgesetzten Überschwemmungsgebiet (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 3.1) ist die gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich untersagte Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig, sofern eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG von der Wasserbehörde erteilt wurde.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Bereich des Überschwemmungsgebietes muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) eine Mindesthöhe von 20,00 m über NN einhalten.

### 1.3 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann; abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO; ausnahmeweise durch Nebenanlagen, Wege und Stellplätze um mehr als 50 % bis zu dem Wert 1,0 überschritten werden, sofern dies für den Nachweis der notwendigen Kfz-Stellplätze erforderlich ist.

### 1.4 Private Grünfläche – Garten

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" dient der Anlage eines Hausgartens bzw. einer vergleichbaren Grünanlage.

Die Verbotstatbestände im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 78 Abs. 4 und § 78 b Abs. 1 WHG) sind zu beachten. So ist das grundsätzlich untersagte Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen oder die untersagte Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen nur zulässig, sofern eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 oder § 78 b Abs. 1 WHG von der Wasserbehörde erteilt wurde.

### 1.5 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen der Art nach oder alternativ mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation zu ersetzen.

## 2 Hinweise

### 2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Marktzentrum" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 15.06.1977, außer Kraft.

### 2.2 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählt in diesem Fall zum Beispiel:

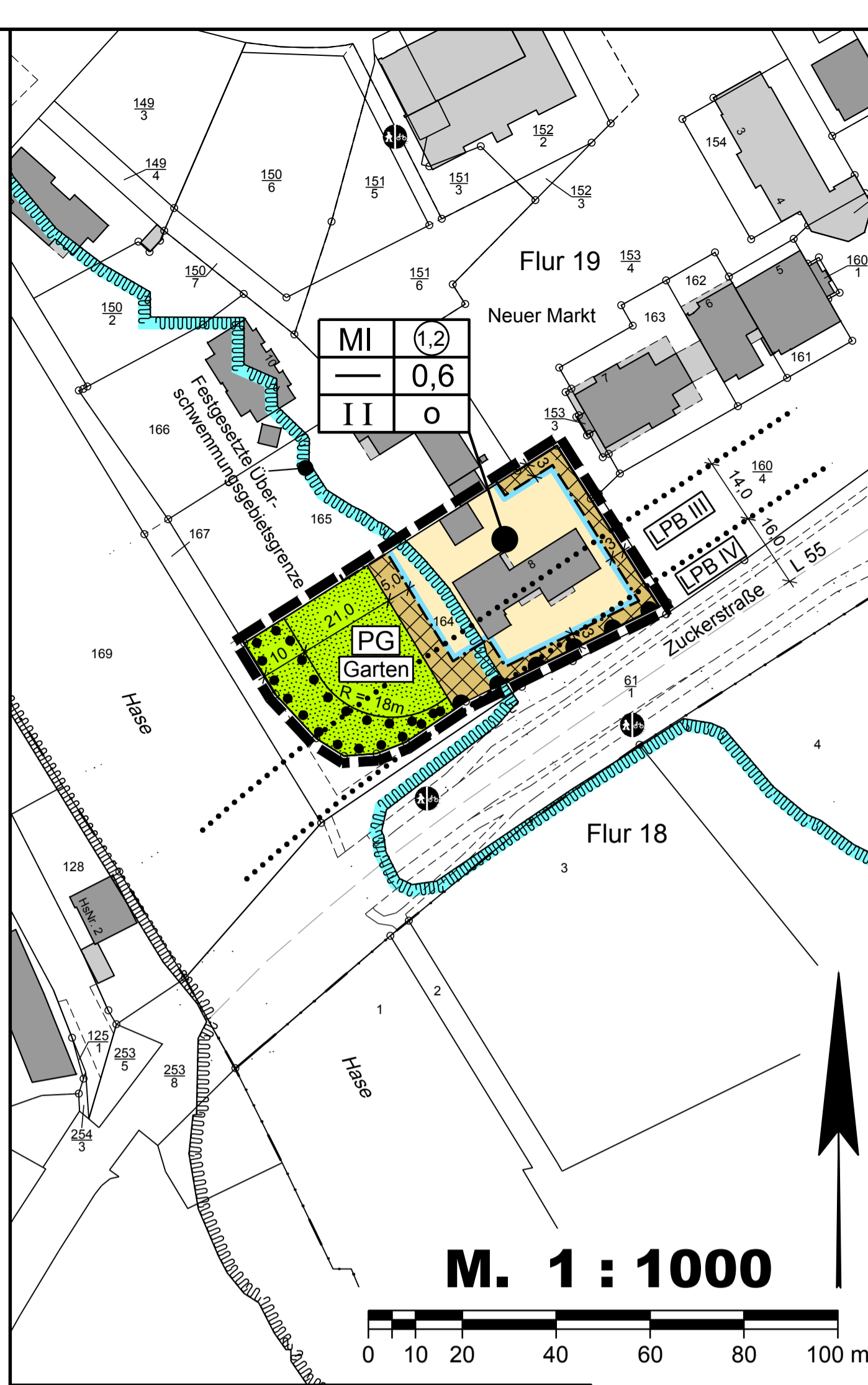
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Januar 2018,

können bei der Gemeinde Herzlake (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

### 2.3 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).



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

### 2.4 Artenschutz

Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen usw.) sind gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. August) durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

## 3 Nachrichtliche Übernahme

### 3.1 Überschwemmungsgebiet

Der südliche Rand des Plangebietes befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der "Hase". Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Damit ist für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Der maßgebliche Bemessungswasserstand des hundertjährigen Hochwassers (HW100) liegt bei ca. 19,70 m über NN. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 ist zu beachten.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMV) hat der Rat der Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Marktzentrum", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Herzlake, den 14.12.2018

gez. Böskes L.S. gez. Bölscher  
 Bürgermeister Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 05.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Marktzentrum", 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 13.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Herzlake, den 14.12.2018

L.S. gez. Bölscher  
 Gemeindedirektor

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 12.12.2018

gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 05.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.10.2018 bis 05.11.2018 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Herzlake, den 14.12.2018

L.S. gez. Bölscher  
 Gemeindedirektor

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Herzlake, den .....

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Herzlake, den 14.12.2018

L.S. gez. Bölscher  
 Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2018 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Marktzentrum", 2. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung in Kraft.

Herzlake, den 03.01.2019

L.S. gez. Bölscher  
 Gemeindedirektor

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 .....

Gemeindedirektor

Landkreis Emsland  
 Gemeinde: Herzlake  
 Gemarkung: Herzlake  
 Flur: 19 Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**  
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
 Osteresch 40, 49716 Meppen **AZ: L 181005 - 7**

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab 1:1000  
**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. (Stand vom 30.08.2018)

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 18.12.2018

L.S. gez. Klene  
 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

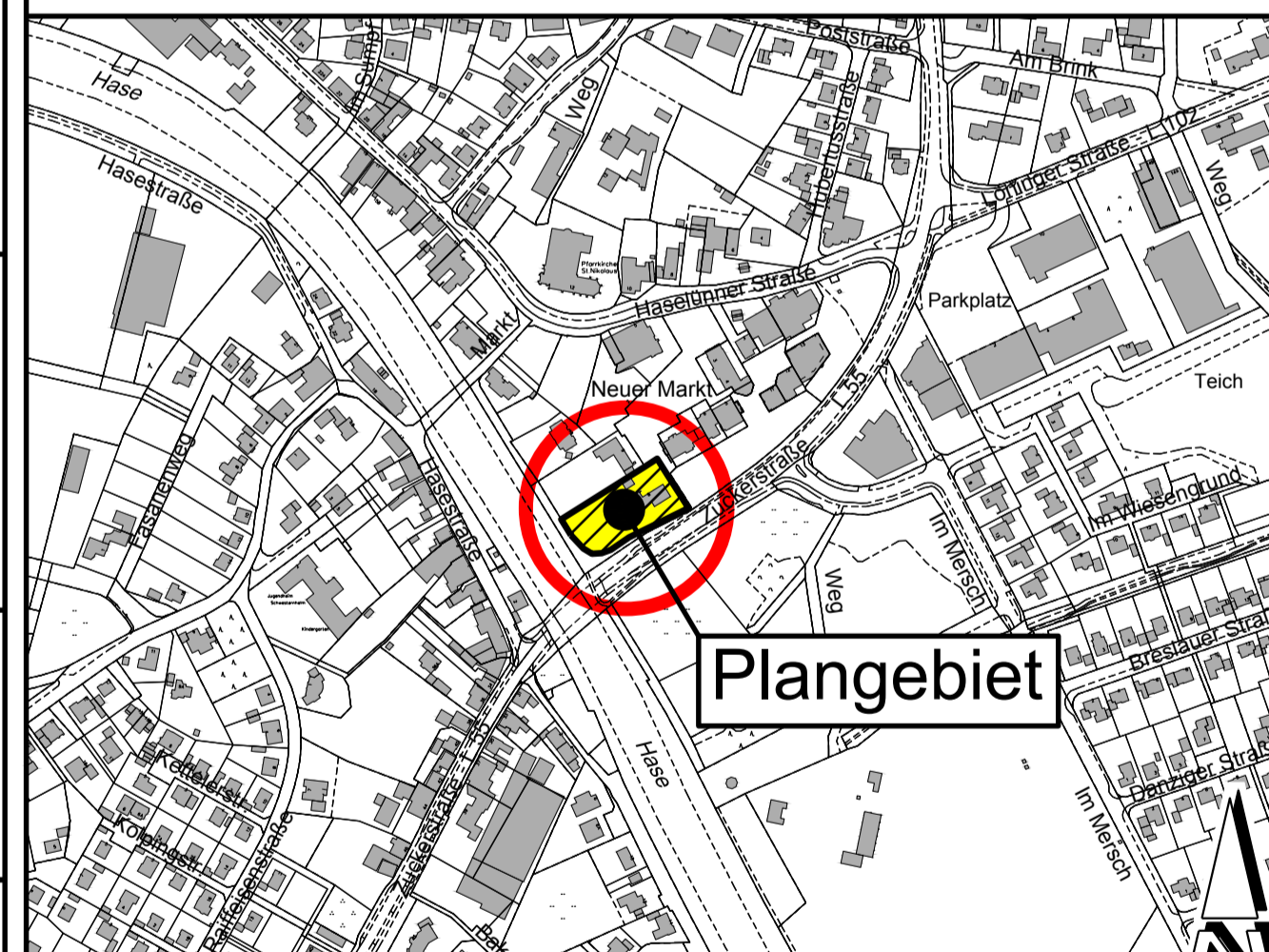
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- MI Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünfläche (PG)  
Zweckbestimmung:  
[Garten] = Garten
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III u. LPB IV)

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



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

**Gemeinde Herzlake**

# Bebauungsplan Nr. 13

## "Marktzentrum",

### 2. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)