1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Anzahl der Wohnungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig, wobei zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten ist.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.4.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sollen als Anpflanzung entwickelt werden, wobei die Herstellung von naturnah gestalteten Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser zulässig ist.
Die zu entwickelnde Anpflanzung ist mit Gehölzen der Pflanzliste anzulegen. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 1,5 qm Pflanzfläche zu pflanzen.
Es sind dabei mindestens 4 Arten in Anteilen zu je 15 % derart zu pflanzen, dass zu den neuen Waldrändern eine der Höhe nach abgestufte Bepflanzung erfolgt.
Der Anteil von Bäumen soll mindestens 30 % betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Hängebirke	Frangula alnus	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fagus sylvatica	Rotbusche	Rosa canina	Hundsrose
Fraxinus excelsior	Esche	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Populus tremula	Zitterpappel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Quercus robur	Stieleiche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Tilia cordata	Winterlinde		

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante (Mitte der Fahrbahn) der Erschließungsstraße "Boomeer" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,30 m. Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

2.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.3 Dachneigung

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 35 ° auszubilden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

2.4 Fassaden

Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben Weiß, Rot bis Rotbraun oder als Putzfassade mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Grau, Beige oder Hellgelb auszuführen.

Für die Farbanstriche bei Putzfassaden sind Farben zu verwenden, die sich in den Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR einfügen:

Weiß bis Grau: RAL 1013, 1015, 7035, 9001, 9002, 9010
Weiß bis Beige und Hellgelb: RAL 1001, 1014, 1018

Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Sichtflächen (z. B. Giebeldreiecke, Aufbauten) und Carports und Nebengebäude.

2.5 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3 Hinweise

3.1 Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, Neufassung vom 21.11.2017).

3.2 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).

3.3 Artenschutz

Notwendige Fällungs-, und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

3.4 Geruchsimmissionen

Im Geltungsbereich werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bis zum Wert von 0,14 überschritten (s. Anlage 2 der Begründung). Für Wohnnutzungen können gemäß Auslegungshinweise zu Nr. 3.1 der GIRL Übergangswerte gebildet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 60 "Boomeer, 2. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Herzlake, den 05.03.2020

gez. Bösken — L.S. — gez. Pohlmann
Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Boomeer, 2. Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Herzlake, den 05.03.2020

L.S. — gez. Pohlmann
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 04.03.2020

gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2019 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 03.01.2020 bis 03.02.2020 gemäß 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Herzlake, den 05.03.2020

L.S. — gez. Pohlmann
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 04.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Herzlake, den 05.03.2020

L.S. — gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.2020 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 60 "Boomeer, 2. Erweiterung" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 60 in Kraft.

Herzlake, den 16.03.2020

L.S. — gez. Pohlmann
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: Westrum
Flur: 2
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40 , 49716 Meppen
L 191013-7

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

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 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 15.10.2019).
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 09.03.2020

L.S. (Siegel) — gez. Klene
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

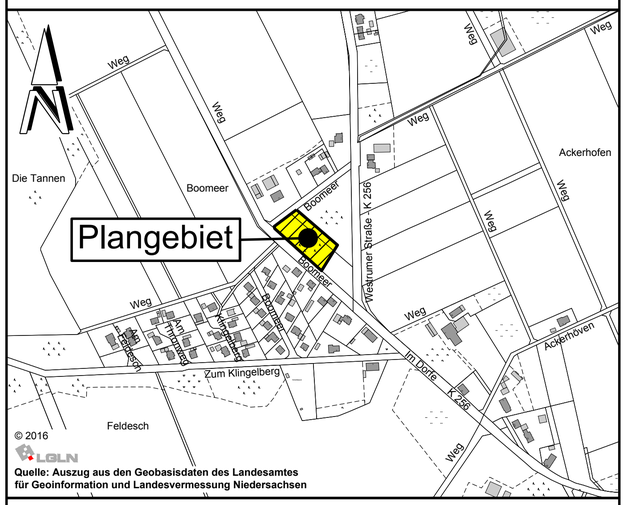
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Grünflächen Zweckbestimmung: ÖG Öffentliche Grünfläche, PG Private Grünfläche
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Herzlake

Bebauungsplan Nr. 60

" Boomeer, 2. Erweiterung "

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

BP60.DWG