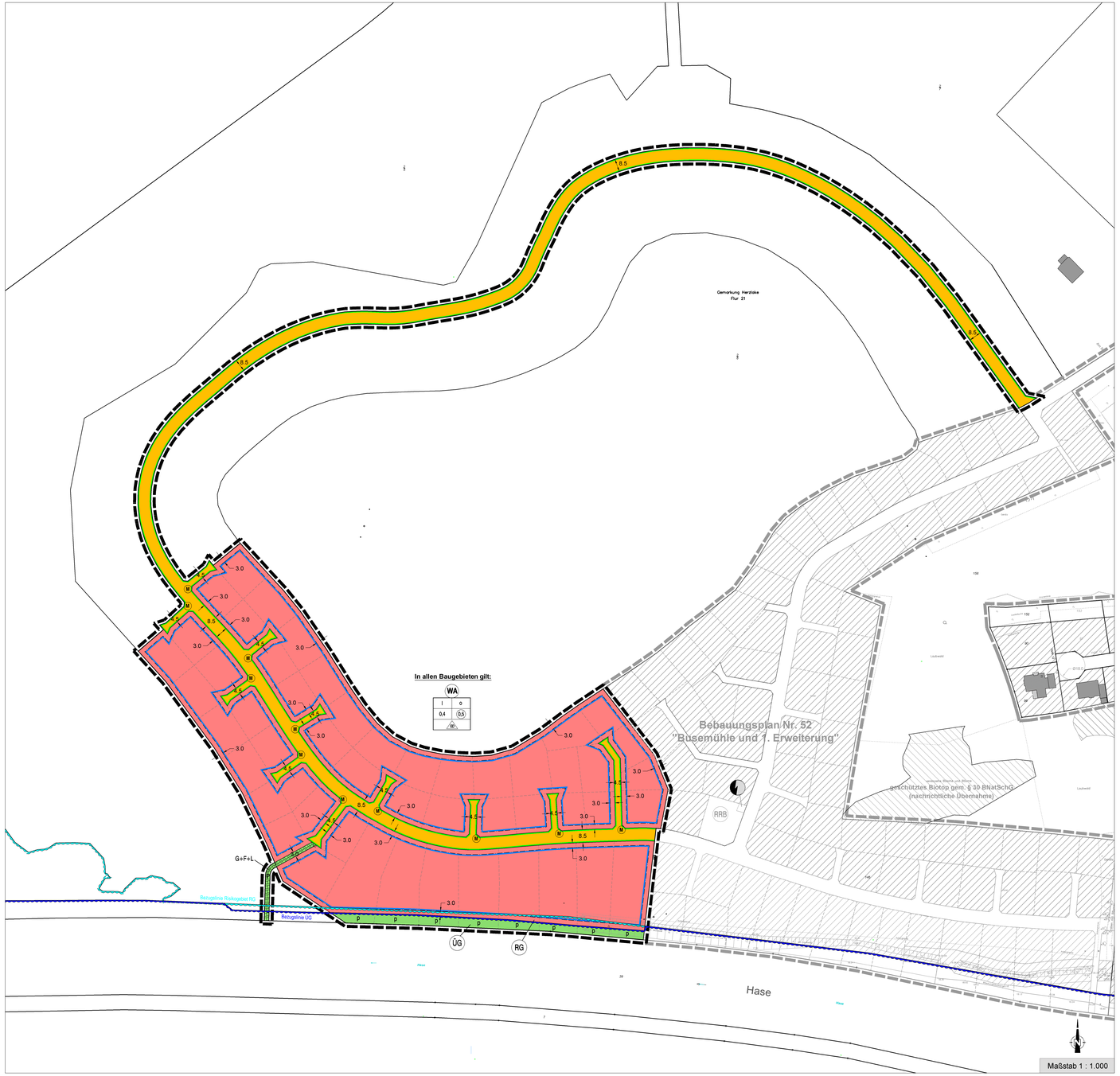


GEMEINDE HERZLAKE

Bebauungsplan Nr. 58
"Busemühle 3. Erweiterung"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Präambel

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § § 56, 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NbauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 58 "Busemühle 3. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Herzlake, 05.03.2020

gez. Bösken
Bürgermeister

(L.S.)

gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,5) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

M — Mülleimersammelplatz

Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

P — Zweckbestimmung: privat (im Bereich des Überschwemmungsgebietes)

P — Zweckbestimmung: Privatweg (im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes

möglicher Zuschnitt der Grundstücke

G+F+L = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahme

ÜG — Fläche für den Hochwasserschutz
Überschwemmungsgebiet der Hase (ÜG Hase)

RG — Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Nachrichtlich ist das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Hase dargestellt (Verordnung des Landkreises Emsland vom 28.12.2018). Die Verbotstatbestände des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (z. B. Errichtung baulicher Anlagen, Anlegen von Baum- und Strauchanpflanzungen, Aufschüttungen und Abgraben) sind zu beachten. Ggf. ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zu beantragen.

Landkreis Emsland
Gemeinde Herzlake
Gemarkung Herzlake
Flur 21 — Maßstab 1:1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Kiene
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osterwuch 40, 49716 Meppen

L 151009-0

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

©2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Plantiefdrucke entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die etsdrossoulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 23.06.2015).
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. 27.04.2020

Siegel — gez. Kiene
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen und zu der Grenze des Überschwemmungsgebietes der Hase Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

2. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzung
private Grünflächen

Die privaten Grünflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind dauerhaft mit einer geschlossenen Vegetationdecke so zu bewirtschaften, dass bei Hochwasser eine Unterspülung unterbunden wird. Hochwasserabflussbehinderndе Strukturen, wie z. B. Anpflanzungen oder Zaunanlagen sind im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Die Bestandssituation darf erhalten bleiben.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahme V1:
Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme V2:
Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli).
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme V3:
Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme V4:
Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

Vermeidungsmaßnahme V5:
Möglichst vollständiger Erhalt und Festsetzung der im Süden des Geltungsbereiches bestehenden Gehölzstrukturen. Diese Gehölze bilden wichtige Leitlinien und Jagdhabitate für die vorkommenden Fledermausarten. Zudem können die Gehölzstrukturen negative Auswirkungen durch die von der geplanten Bebauung ausgehenden Lichtemissionen auf die Hase und damit auf das Jagdhabitat mit sehr hoher Bedeutung minimieren. Zudem konnten in den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches Reviermittelpunkte der Gartengrasmücke sowie des Gartenrotschwanzes nachgewiesen werden.

Vermeidungsmaßnahme V6:
Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche (entlang der Hase, angrenzende Waldbereiche) sind durch geeignete Wahl der öffentlichen Straßenbeleuchtung des Baugebietes und entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu vermeiden. Entsprechend sind die Beleuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen, um Beeinträchtigungen von Nahrungsinsekten entgegenzuwirken. Hierzu sind i.d.R. Beleuchtungseinrichtungen mit folgenden Merkmalen erforderlich:
- gelbes Licht (Natrium-Niederdruck-Dampflampen)
- geschlossene Leuchtkörper
- ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchten (Planflächenstrahler)
Ein Ausleuchten der Hase bzw. der Seefläche ist nicht gestattet.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20° bis 46°.

2. Höhe der baulichen Anlage

Zur Vermeidung von baulichen Schäden bei Hochwasser darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von baulichen Anlagen eine Mindesthöhe von 20,00 m NN nicht unterschreiten.
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt: gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First 9,0 m. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen.

3. Gartengestaltung

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

4. Ordnungswirdigkeit

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

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde(das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, Hannover als obere Denkmalschutzbehörde - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet 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.

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass die Europastraße 233 im Zuge der B 213 ausgebaut werden soll. Planungsträger ist der Landkreis Emsland (Fachbereich Straßenbau). Nach derzeitigen Planungsstand entfällt die Straßenanbindung "Haselünner Straße" zur Bundesstraße 213 / E 233.

Von der Bundesstraße 213 / E 233 gehen Emissionen aus, die sich jedoch aufgrund des Abstandes von über 600 m nicht erheblich auf das Plangebiet auswirken. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Herzlake, 05.03.2020 — (L.S.) — gez. Pohlmann, Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2; 49832 Freren

Freren, 05.03.2020 — i. A. gez. Willenborg, Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht haben vom 10.01.2020 bis 10.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Herzlake, 05.03.2020 — (L.S.) — gez. Pohlmann, Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Herzlake, 05.03.2020 — (L.S.) — gez. Pohlmann, Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.2020 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 13.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

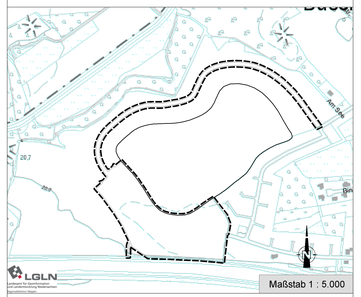
Herzlake, 16.03.2020 — (L.S.) — gez. Pohlmann, Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Herzlake, ___.___._____ — Gemeindedirektor

GEMEINDE HERZLAKE

Bebauungsplan Nr. 58
"Busemühle 3. Erweiterung"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Amtliche Karte (AK) im Maßstab 1:5.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung - Katasteramt Meppen -