

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	40 m Baubeschränkungzone gem. § 24 Abs. 2 NSiG

Textliche Festsetzungen (gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauVG)

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 31.01.2020 verpflichtet.

Vorhabenträger ist die Schröder & Winkler GmbH & Co. KG, Bahnhofstraße 30, 49770 Herzlake

Der Vorhabenplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:
Vorhabenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 "An der Hase"

1. Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung Pflegeheim gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" (SO1 Pflegeheim) sind folgende Vorhaben zulässig:

- ein Neubau Pflegeheim mit 62 Pflegeplätzen für Senioren, 41 PKW Stellplätze

2. Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung Servicewohnanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Servicewohnanlage" (SO2 Servicewohnanlage) sind folgende Vorhaben zulässig:

- ein Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Service-/ Dienstleistungsflächen, Gastronomie, Servicewohnungen, allgemeines Wohnen, 30 PKW Stellplätze
- ein Neubau Servicewohnanlage mit 23 Wohnungen für Senioren, 26 Stellplätze

3. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Teilbereiche des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim / Servicewohnanlage" gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Dementsprechend werden für das SO 1 Pflegeheim eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine Geschosshöhe von III festgesetzt.

Im SO 2 Servicewohnanlage wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine Geschosshöhe von II festgesetzt.

4. Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen für die Stellplätze, Garage einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Müllbehälter festgesetzt. Um die Bodenversiegelung gemäß § 1a Abs. 1 BauGB auf das notwendige zu begrenzen, wurde festgesetzt, dass Stellplätze auf den Grundstücken in wasserdrilliger Bauweise zu errichten sind. Im SO 1 Pflegeheim sind 41 Stellplätze vorgesehen, im SO 2 Servicewohnanlage sind 56 Stellplätze vorgesehen.

5. Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Zur Vermeidung von baulichen Schäden bei Hochwasser (HQ 100 und HQ extrem) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von baulichen Anlagen eine Mindesthöhe von 20,50 m ü. NN (tatsächlicher Wert) nicht unterschritten werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendigen Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen und gehölbewohnenden Fledermäusen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren. Möglichst vollständiger Erhalt der im Süden des Geltungsbereiches bestehenden Gehölzstrukturen (innerhalb des Überschwemmungsgebietes). Diese Gehölze bilden wichtige Leitlinien und Jagdhabitats für die vorkommenden Fledermausarten und potenzielle Bruthabitate für den Gartenrotschwanz und für weitere gehölbewohnende Vogelarten. 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 der Fledermäuse minimieren.

Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufäche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufäche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Vermeidungsmaßnahme V4: Gehölze mit einem Brusthöhdurchmesser 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: Der Abriss des Schuppens erfolgt nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen und/oder Zerstörung von Gelegen.

Vermeidungsmaßnahme V6: Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche (entlang der „Hase“) sind durch geeignete Wahl der Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches 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“ ist nicht gestattet.

Ausgleichsmaßnahme A1: Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten und um verlorengehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen, sind an Bäumen in der näheren Umgebung 5 Höhlenbrutnistkästen (für Kohlmeise/Kleiber) und 5 Halbhöhlenbrutnistkästen (für Gartenrotschwanz, Flugloch oval oder gleichwertig) anzubringen.

Um die Funktionalität der Nistkästen zu gewährleisten, müssen diese den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen und jährlich gewartet werden.

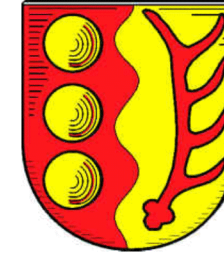
7. Schutz der bestehenden Gehölze

Innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind alle Maßnahmen untersagt, die den Bestand und die Entwicklung der Gehölzbestände beeinträchtigen. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.

8. Schallschutzmaßnahmen

Durch den Straßenverkehr und die öffentlichen Stellplätze betragen die Beurteilungspegel bis zu 61 dB(A) tags und bis zu 53 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 1 dB(A) und nachts bis zu 3 dB(A) überschritten. An den Außenwohnbereichen betragen die Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) tags am Balkon des Gebäudes G3. Der Orientierungswert wird eingehalten.

Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein aktiver Schutz durch Wände oder Wälle ist dabei grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Errichtung einer Schallschutzwand nicht erwünscht. Daher ist bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen an den Fassaden, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, der erforderliche Schallschutz über passive Maßnahmen sicherzustellen.



GEMEINDE HERZLAKE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 "An der Hase"

Präambel

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der niedersächsischen Bauordnung (NbauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 "An der Hase", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Herzlake, 06.05.2020

gez. Bösen (L.S.) gez. Pohlmann
Bürgermeister Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planihalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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

überbaubarer Bereich
Sondergebiet (SO) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Zweckbestimmung Pflegeheim/Servicewohnanlage
nicht überbaubarer Bereich

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

II / III	Zahl der Vollgeschosse
0,6	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl

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

o	offene Bauweise
	Baugrenze

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

	Grünfläche Zweckbestimmung: privat (im Bereich des Überschwemmungsgebietes)
	Grünfläche Zweckbestimmung: privat (im Bereich des Sondergebietes)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6a BauGB)

Fläche für den Hochwasserschutz
Überschwemmungsgebiet der Hase (UG Hase)

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 16.12.2013). Die Verbotstatbestände des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (z. B. Errichtung baulicher Anlagen, Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, Aufschüttungen und Abgraben) sind zu beachten. Ggf. ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zu beantragen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

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

2. 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.

Hinweise

1. Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohlenasammungen, 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. Altlasten:
Altlastenverdachtsflächen (Altlagierungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.

3. Immissionen L55:
Von der L 55 (Zuckerstraße) gehen Emissionen aus. Es bestehen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbausträger. Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbausträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

4. Brandschutz:
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten. Das Merkblatt Feuerwehrfahrten / Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

5. Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers:
Grundsätzlich ist eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzustreben. Sollte dies aufgrund ungünstiger Grundwasserstände nicht möglich sein, sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen.

6. 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.

7. Baubeschränkungzone gemäß § 24 Abs. 2 NSiG
Gemäß § 24 Abs. 2 NSiG ergehen Genehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Kartengrundlage:

Landkreis: Emsland
Gemeinde: Herzlake
Gemarkung: Herzlake

Flur: 18
Maßstab 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom April 2020) auf. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Orientierung der von zu bildenden Grenzen in der Orientierung ist einwandfrei möglich.

Liegen (Ems), den 11.05.2020

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

gez. Illguth-Karanfil (L.S.)

Geschäfts-Nr. 20/08
(BfBE E-2008/08 angelegt)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 08.08.2018 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Herzlake, 06.05.2020 (L.S.) gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & upv planungsbüro peter steizer GmbH
Grundstraße 2; 49832 Freren

Freren, 06.05.2020 i.A. gez. Willenborg
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 29.01.2020 dem Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht haben vom 21.02.2020 bis 23.03.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Herzlake, 06.05.2020 (L.S.) gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 06.05.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Herzlake, 06.05.2020 (L.S.) gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2020 im Amtsblatt Nr. 17 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan ist damit am 15.05.2020 rechtsverbindlich geworden.


Herzlake, 15.05.2020 (L.S.) gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

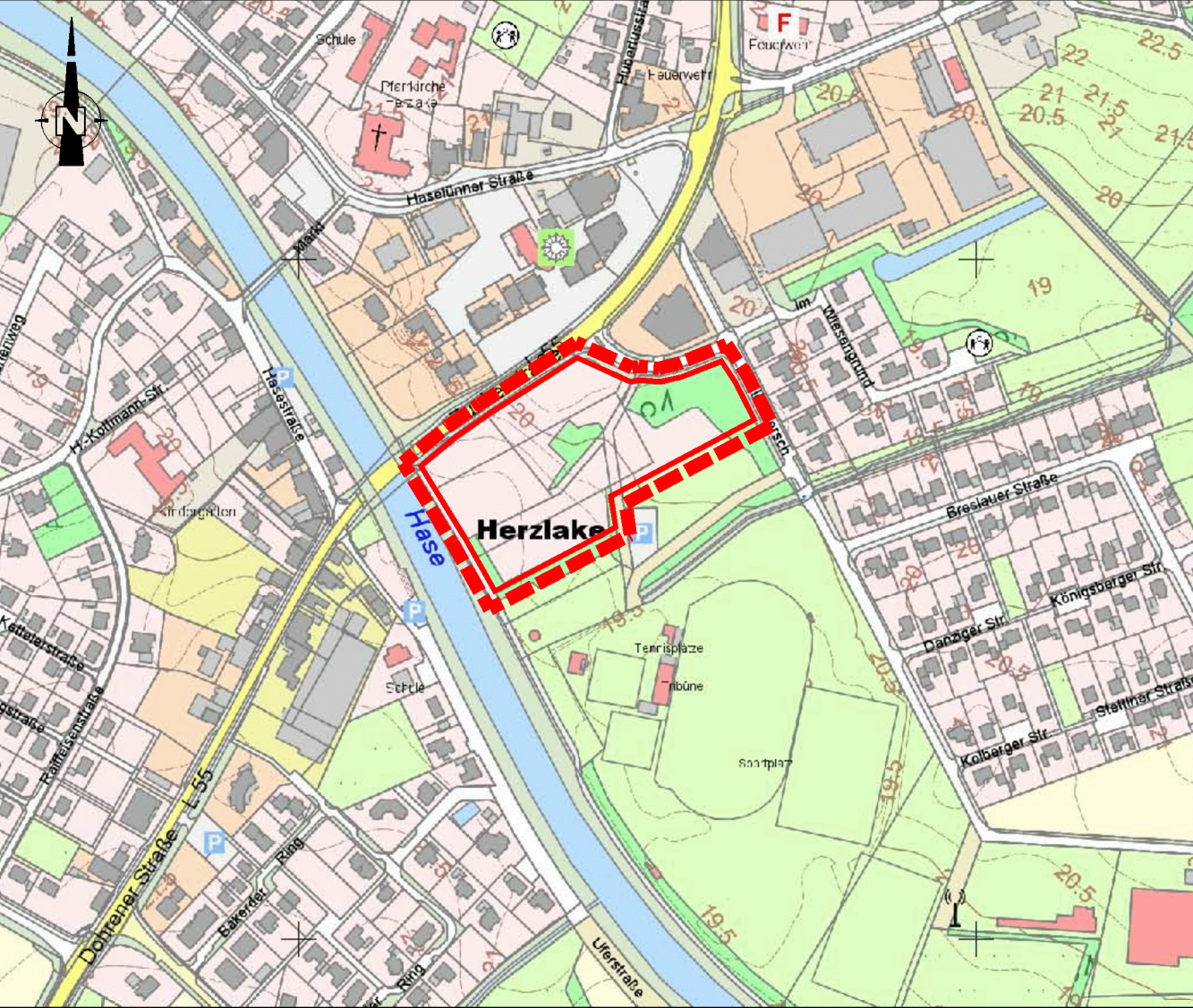
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Herzlake, _____ Gemeindedirektor

GEMEINDE HERZLAKE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 "An der Hase"





Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung - Niedersachsen -