

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen,
• Arbeitnehmerwohnheime gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind).
(§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich der 20 m Bauverbotszone und bis zu einem Abstand von 3 m zu den übrigen 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.

1.3 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße 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 6,50 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.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)
1.5.1 Öffentliche Grünfläche „Regenwasserrückhalteanlage“
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Das Regenrückhaltebecken ist extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.5.2 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

1.5.3 Flächen 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 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Bäume:	Sträucher:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Corylus avellana (Haselnuss)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Sambucus nigra (Schw. Holunder)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)

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

2.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20 ° auszubilden.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2 Fassaden
Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben Weiß, Rot bis Rotbraun oder als Putzfassade mit hellen Farbenstrichen der Farböne Weiß bis Grau, Beige oder Hellgelb auszuführen.
Für die Farbenstriche bei Putzfassaden sind Farben zu verwenden, die sich in den Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbreferenzregister 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. Giebelbereiche, Aufbauten) und Carports und Nebengebäude.

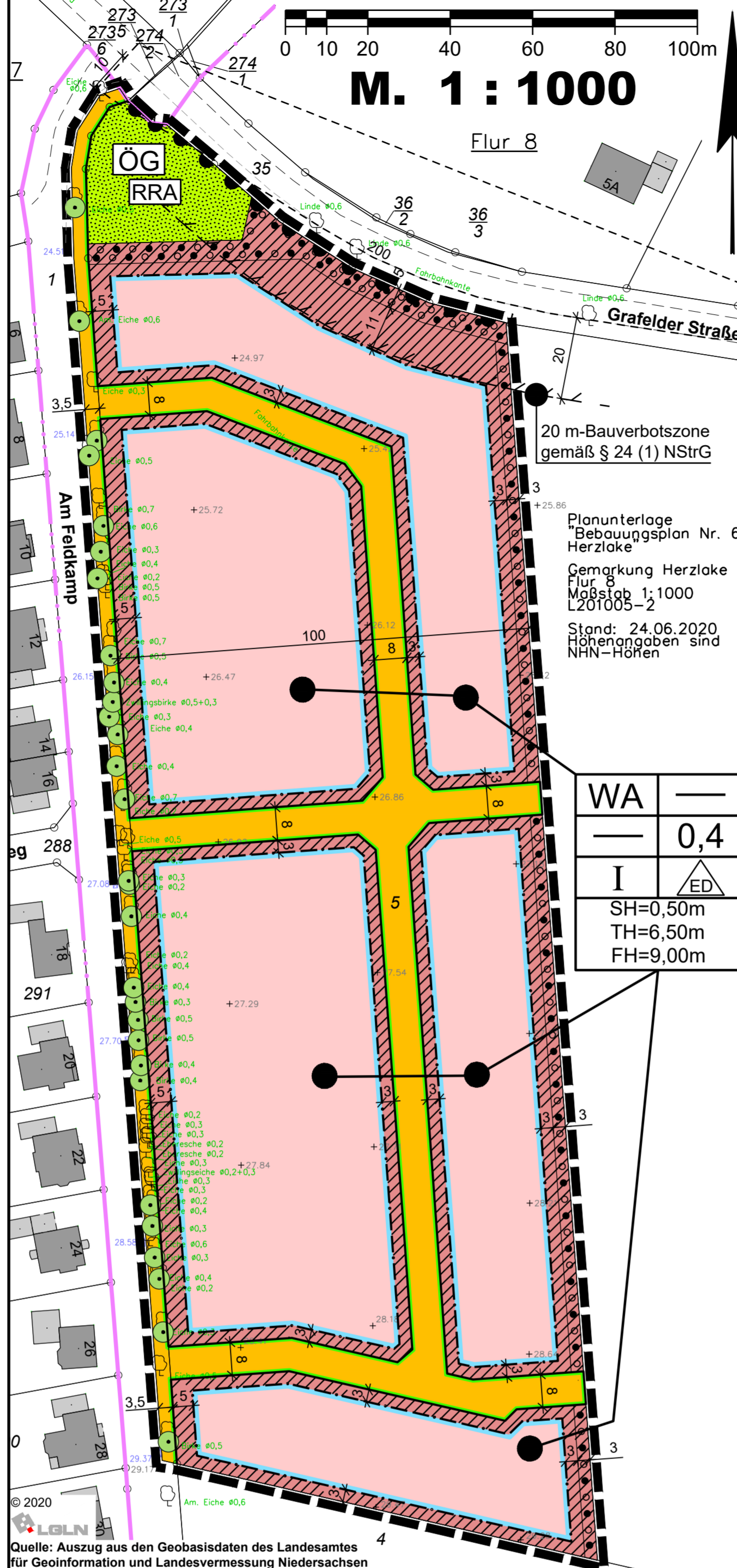
2.3 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen
1. Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken sind entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Höhen bis zu 2,0 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.
2. Grundstückseinfriedungen aus Metall, Holz oder Mauerwerk sind entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten- oder Doppelstabmattenzaun) zu gestalten.
3. Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 "An der Mühle, 1. Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 "An der Mühle", rechtskräftig seit dem 15.08.2000, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
Der geplante Beginn der Erd- bzw. Bauarbeiten für die Erschließung des Wohngebietes ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich oder telefonisch abzuklären. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland erreichen Sie unter folgender Rufnummer: (05931) 6605 oder (05931) 44-5036. Sollten bei den weiteren 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 Sichtdreieck
Das dargestellten Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.4 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 31. Juli, stattfinden. Notwendige Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) 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. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begleitung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an Bäumen in der direkten Umgebung 8 Höhlenbrüternistkästen (4 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 4 Kästen für Blaumeise/Sumpfschneise mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) angebracht werden. Die Nistkästen sind jährlich zu warten.

3.5 Geruchsimmissionen
Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bis zum Wert von 0,15 % überschritten (s. Anlage 3 der Begründung - Immissionschutztechnischer Bericht Nr. G20010.1/02 vom 04.03.2021, dort: Anlage 4 „Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen“). Für Wohnnutzungen können gemäß Auslegungshinweise zu Nr. 3.1 der GIRL Übergangswerte gebildet werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen
4.1 Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn
Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

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. 61 "An der Mühle, 1. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Herzlake, den 08.03.2021
gez. Böskes L.S. gez. Pohlmann
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 06.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "An der Mühle, 1. Erweiterung", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Herzlake, den 08.03.2021
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 04.03.2021
gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 04.11.2020 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 09.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 01.12.2020 bis 04.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Herzlake, den 08.03.2021
L.S. gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Der Rat / 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 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 durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 04.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Herzlake, den 08.03.2021
L.S. gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2021 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle, 1. Erweiterung" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 61 in Kraft.
Herzlake, den 15.03.2021
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: Herzlake
Flur: 8 Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch:	Dipl. Ing. Norbert Klene Offentl. bestellter Vermessungsingenieur Osteresch 40 , 49716 Meppen L 201005-2
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 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 08.06.2020). 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 12.03.2021	L.S. gez. Klene Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

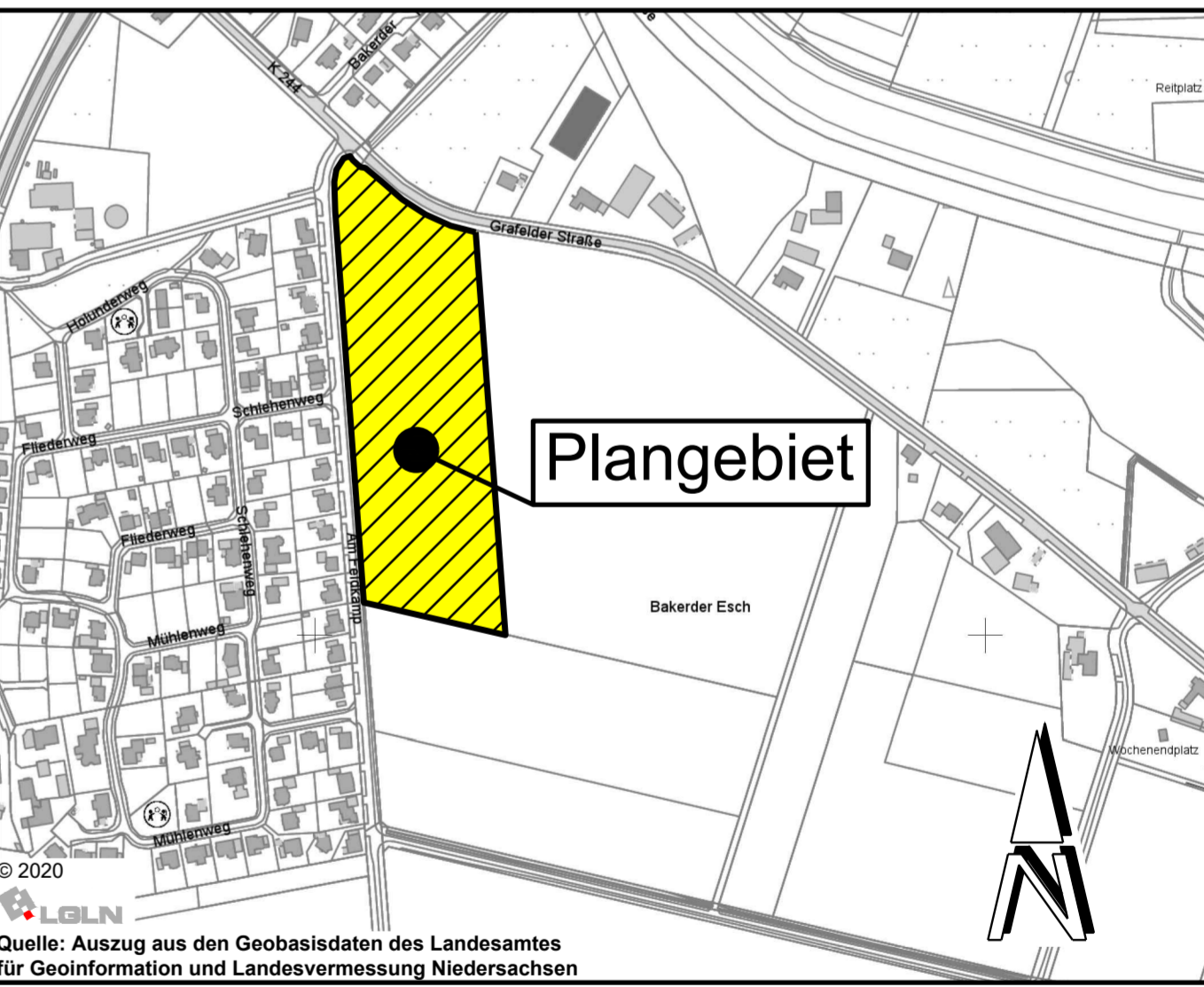
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes


- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - I ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - SH = 0,50 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
 - TH = 6,50 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH = 9,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Öffentliche Grünfläche (ÖG)
Zweckbestimmung:
[RRA] = Regenwasserrückhalteanlage
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Herzlake**

Bebauungsplan Nr. 61
" An der Mühle, 1. Erweiterung "

Mit örtlichen Bauvorschriften