

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf
- sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dient der Unterbringung eines Kindergartens sowie weiterer sozialen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienender Gebäude und Anlagen einschließlich der erforderlichen Gemeinschafts- und Verwaltungsräume, Lagerräume, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige 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).

1.3 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.

1.4 Grundflächenzahl

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

1.5 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der nächstgelegenen 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.

1.6 Immissionsschutz

Allgemeines Wohngebiet * (WA*)
Im gesondert gekennzeichneten lärmbelasteten Bereich des allgemeinen Wohngebietes * (WA*) westlich der gekennzeichneten 40 dB(A)-Linie sind offene Fenster und sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen i. S. d. § 43 NBauO im Obergeschoss (in einer Höhe von mehr als 4 m über dem Bezugspunkt) nicht zulässig.

Lärmschutzwand (LSW)

Am südwestlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes ist im mit "LSW" gekennzeichneten Bereich der vorhandene Erdwall mit einer Höhe von 3 m über der Fahrbahnachse der Schützenstraße dauerhaft zu erhalten und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.7.1 zu bepflanzen.

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

1.7.1 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)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Quercus robur (Stieleiche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
	Prunus spinosa (Schlehe)
	Rosa canina (Heckenrose)
	Sambucus nigra (Schwarzer 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 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.

2.3 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

- Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken sind entlang der Hasestraße nur mit Höhen bis zu 1,80 m und entlang aller übrigen 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.
- 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.
- Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 "Bakerder Wiese" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- Nr. 8 "Bakerder Kamp",
1. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.01.1980
5. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.08.1989
- Nr. 11 "Gewerbegebiet", rechtskräftig seit dem 05.01.1974
1. Änderung, rechtskräftig seit dem 01.04.1977
2. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.01.1982
3. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.07.1986
- Nr. 28 "An der Bookhofer Straße", rechtskräftig seit dem 30.11.1995

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland erreichen Sie unter folgender Rufnummer: (05931) 440.

3.3 Altablagerungen

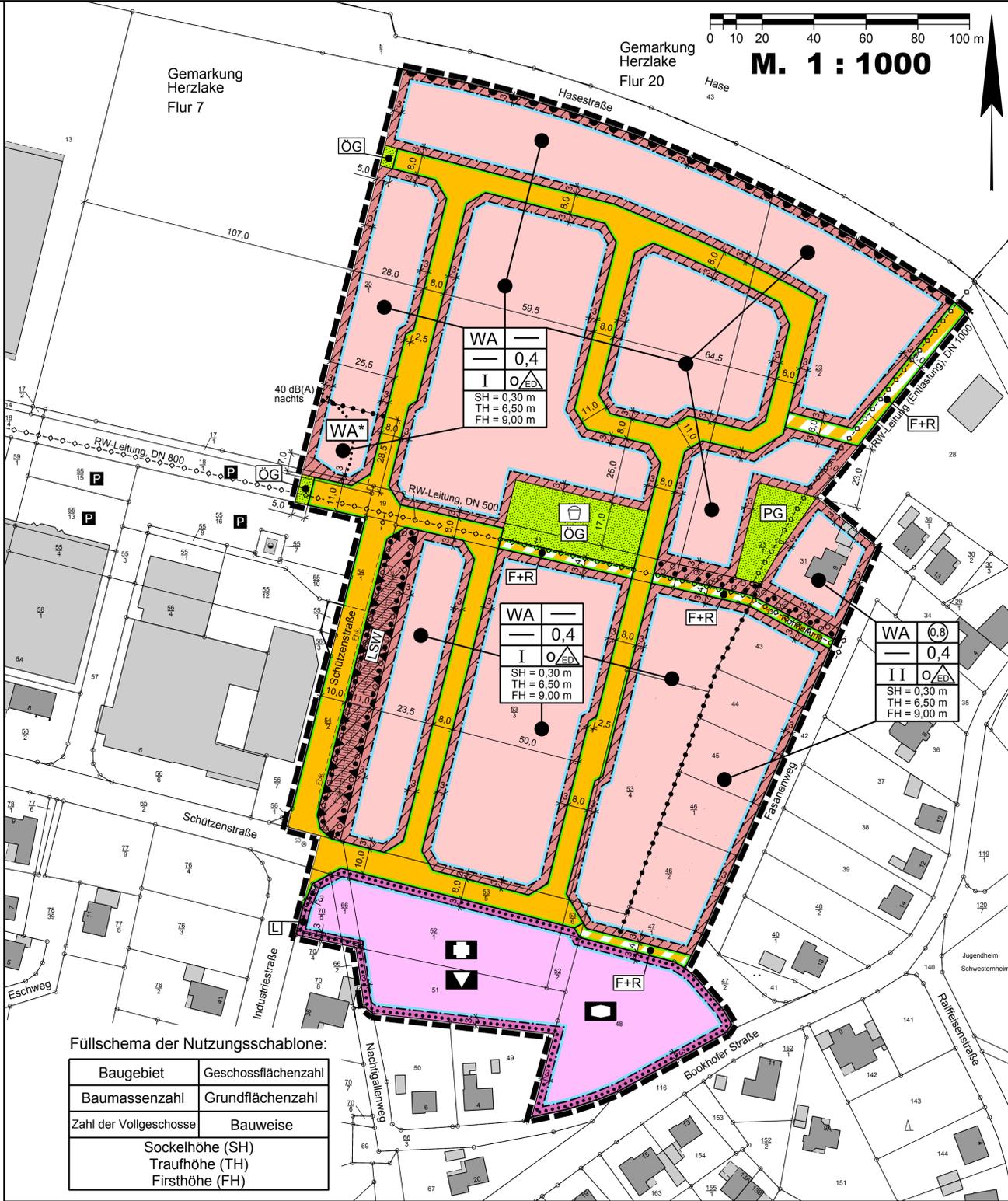
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.4 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, 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 (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

3.5 Ver-, Entsorgungsleitung

—○—○—○— Vorhandene Regenwasserleitung (RW-Leitung) (nicht eingemessen)
Die Leitung darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.



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. 55 "Bakerder Wiese", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Herzlake, den 19.07.2022

gez. Böskes L.S. gez. Schümers
Bürgermeister Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Bakerder Wiese", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Herzlake, den 19.07.2022

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

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 18.05.2022

gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 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 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 30.12.2021 bis 31.01.2022 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Herzlake, den 19.07.2022

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

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

..... Gemeindedirektorin

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Herzlake, den 19.07.2022

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.2022 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Bakerder Wiese" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 55 in Kraft.

Herzlake, den 04.08.2022

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

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

..... Gemeindedirektorin

Landkreis Emsland
Gemeinde: Herzlake
Gemarkung: Herzlake
Flur: 7

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Christian Schreiber**
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen
AZ: L 171016 - 4

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 18.08.2017). 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.

Vervieffältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraf 5 und Paragraf 9 NVerMG vom 12.12.2002 - Nieders.GVBl 1/2003)

Meppen, den 04.08.2022

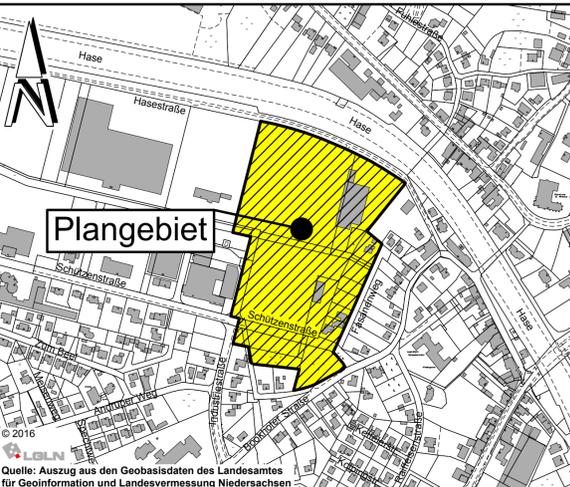
L.S. gez. Norbert Klene
Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeine Wohngebiete
	WA*	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	O	Offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
	Baugrenze	Flächen für den Gemeinbedarf
	Einrichtungen und Anlagen:	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Straßenverkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	F+R = Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Öffentliche Grünflächen (ÖG)
	Öffentliche Grünflächen (ÖG)	Private Grünfläche (PG)
	Zweckbestimmung:	Kinderspielfeld
	Kinderspielfeld	Garten
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)	LSW = Lärmschutzwand (siehe Textl. Fests. 1.6)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	40 dB(A) Schallpegellinie des Gewerbelärms nachts (sh. Textl. Fests. 1.6)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Herzlake

Bebauungsplan Nr. 55
" Bakerder Wiese "

Mit örtlichen Bauvorschriften