



**GEMEINDE HERZLAKE**  
**Bebauungsplan Nr. 64**  
**"Busemühle 5. Erweiterung"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**  
**-Abschrift-**

**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. 64 "Busemühle 5. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden örtlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Herzlake, 13.07.2023  
 gez. Böken Bürgermeister (L.S.) gez. Schürmers Gemeindedirektorin

**Planzeichenerklärung**

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

**Art der baulichen Nutzung**

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

**Maß der baulichen Nutzung**

- 1 Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

**Bauweise, Baugrenzen**

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsfächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- M Müllersammelplatz

**Sonstige Planzeichen**

- räumlicher Geltungsbereich
- Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- möglicher Zuschnitt der Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltg.  
 2021, LGLN, Regionalinformation Ostniederrhein

**Landkreis: Emsland**  
**Gemeinde: Herzlake**  
**Gemarkung: Herzlake**

**Flur: 21**  
**Maßstab 1:1000**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand 11. Oktober 2023)  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Längen (Ems), den 14.08.2023  
 ÖbVern.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karandil  
 Geschäftsbuch Nr. 21/08/23  
 (Wahl bei Änderungen möglich)

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

- 1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen 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.
- 1.2 Grundflächenzahl  
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.
- 1.3 Höhe der baulichen Anlage  
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 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.
- 1.4 Widmungsvorgang  
 Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird. Der Zeitpunkt der Widmung wird von der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 1.5.1 Errichtung des Baufeldes  
 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 der Zerstörung von Gelegen.  
 Notwendige Arbeiten im Selenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen ebenfalls nur außerhalb der oben genannten Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässern (insbesondere der Gräben zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.  
 1.5.2 Einschränkung von Fall- und Rodungsarbeiten  
 Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten dürfen innerhalb des Geltungsbereiches nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzwohnenden Fledermäusen erfolgen.  
 Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.  
 Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch federamkundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).  
 1.5.3 Straßenbeleuchtung  
 Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche (Seefläche, angrenzende Waldbereiche) sind durch eine geeignete Wahl der Straßenbeleuchtung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden. 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 Seefläche ist nicht gestattet.
- 1.6 Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  
 Die festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ inklusive der Errichtung von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzung ist für die 2 Bauplätze im WA 2 aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärmpegel Sandabbau) erst nach Abschluss der Abbautätigkeit im angrenzenden Abbaugewässer zulässig.
- 1.7 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.

**2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)**

- 2.1 Dachneigung  
 Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20° bis 46°.
- 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 Einfriedungen  
 2.3.1 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.  
 2.3.2 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.  
 2.3.3 Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z. B. als Fertigelemente oder als Flechtmaterial.
- 2.4 Ordnungswidrigkeit  
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den vorstehenden Anforderungen dieser Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**3. Hinweise**

- 3.1 Bodenfunde  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohlenasammeln, 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.
- 3.2 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 320 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 11.05.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Herzlake, 13.07.2023 (L.S.) gez. Schürmers Gemeindedirektorin  
 Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:  
**regionalplan & upv planungsbüro peter stelzer GmbH**  
 Grünlandstraße 2, 49832 Freren  
 Freren, 13.07.2023 gez. Willenborg Planverfasser  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 21.12.2022 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 12.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht haben vom 03.02.2023 bis 08.03.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Herzlake, 13.07.2023 (L.S.) gez. Schürmers Gemeindedirektorin  
 Der Rat der Gemeinde Herzlake hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 03.05.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung mit Umweltbericht beschlossen.  
 Herzlake, 13.07.2023 (L.S.) gez. Schürmers Gemeindedirektorin  
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2023 im Amtsblatt Nr. 23 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.  
 Dieser Bebauungsplan ist damit am 31.07.2023 rechtsverbindlich geworden.  
 Herzlake, 01.08.2023 (L.S.) gez. Schürmers Gemeindedirektorin

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, \_\_\_\_\_ Gemeindedirektorin

**GEMEINDE HERZLAKE**

**Bebauungsplan Nr. 64**  
**"Busemühle 5. Erweiterung"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**  
**-Abschrift-**

