

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Gewerbelärm – Emissionskontingente (L EK)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 "Emissionskontingentierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A (0 ° Nord bis 90 ° Ost) erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente L EK im Gewerbegebiet um 15 dB (A) tags/nachts.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.2 Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente.
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur als Tankstellenshop oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als untergeordneter Teil eines im Gebiet produzierenden Betriebes oder als Versandhandel.

Als nahversorgungsrelevant gelten folgende Sortimente:

- Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke
Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel)
Zeitschriften, Zeitungen
Schnittblumen

(Quelle: Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017, Erläuterungen S. 112)

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören in Herzlake insbesondere:

- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/Säuglinge), Wäsche
Schuhe (einschl. orthopädische Schuhe)
Kosmetika und Haushaltswaren
Parfümerieartikel/Friseurartikel
Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik
Haushaltsgegenstände, Einrichtungszubehör (Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, ohne Möbel)
Blumen
Augenoptik
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte

Als zentrenrelevant gelten in der Regel zudem folgende Sortimente:

- Bücher, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
Kunst, Antiquitäten
Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
Lederwaren, Sportartikel
Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film
Uhren, Schmuck, Musikinstrumente
Bastelartikel, Kunstgewerbe
Teppiche (ohne Teppichböden)
Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör

(Quelle: Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017, Erläuterungen S. 113)

1.3 Vergnügungsstätten

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen, als untergeordnete Nebenanlagen sind sie nur an oder auf Gebäuden zulässig.

1.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der Siemensstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Für untergeordnete Anlagen und Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine oder Silos, sind ausnahmsweise größere Höhen zulässig.

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

1.7.1 Private Grünfläche – Regenwasserrückhalteanlage (RRA)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" dient der Anlage von Gewässern zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung.



1.7.2 Private Grünfläche – Grünanlage

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" dient der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die restliche Fläche ist extensiv zu pflegen und darf maximal einmal im Jahr gemäht werden.

Pflanzliste

Table listing plant species and their Latin names, such as Acer campestre, Fagus sylvatica, and Euonymus europaeus.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet südlich Langeland, 3. Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40, 1. Änderung "Gewerbegebiet südlich Langeland", rechtskräftig seit dem 14.10.2005, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

2.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Herzlake (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

2.4 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 15. Juli) durchzuführen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet südlich Langeland, 3. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Herzlake, den 07.10.2021

gez. Bösen, L.S., gez. Pohlmann
Bürgermeister, Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 28.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet südlich Langeland, 3. Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Herzlake, den 07.10.2021

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 23.09.2021

gez. Müller
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 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 05.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 27.07.2021 bis 27.08.2021 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Herzlake, den 07.10.2021

L.S., gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde vom 07.10.2021 bis 14.10.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Herzlake, den 07.10.2021

L.S., gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Herzlake, den 07.10.2021

L.S., gez. Pohlmann
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2021 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet südlich Langeland, 3. Erweiterung" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 59 in Kraft.

Herzlake, den 01.12.2021

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 07.10.2021

L.S., gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Landkreis Emsland
Gemeinde Herzlake
Gemarkung Herzlake
Flur 16
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene
Offentl. bestellter Vermessungsingenieur
Ostereich 40, 49716 Meppen

L 191009 - 2

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 11.01.2019)

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 23.11.2021

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

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

GEE 1, GEE 2, Gewerbegebiete, e = mit Einschränkung

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

GFZ, GRZ, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl

Z, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H, Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

LEK, Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))

Sektor A, Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.1)

Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Private Grünfläche (PG), Zweckbestimmung: Grünanlage, RRA = Regenwasserrückhalteanlage

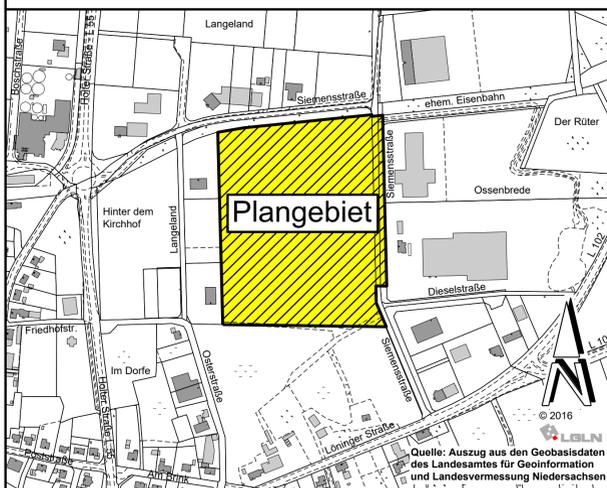
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Emissionskontingent.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Herzlake

Bebauungsplan Nr. 59

" Gewerbegebiet südlich Langeland, 3. Erweiterung "