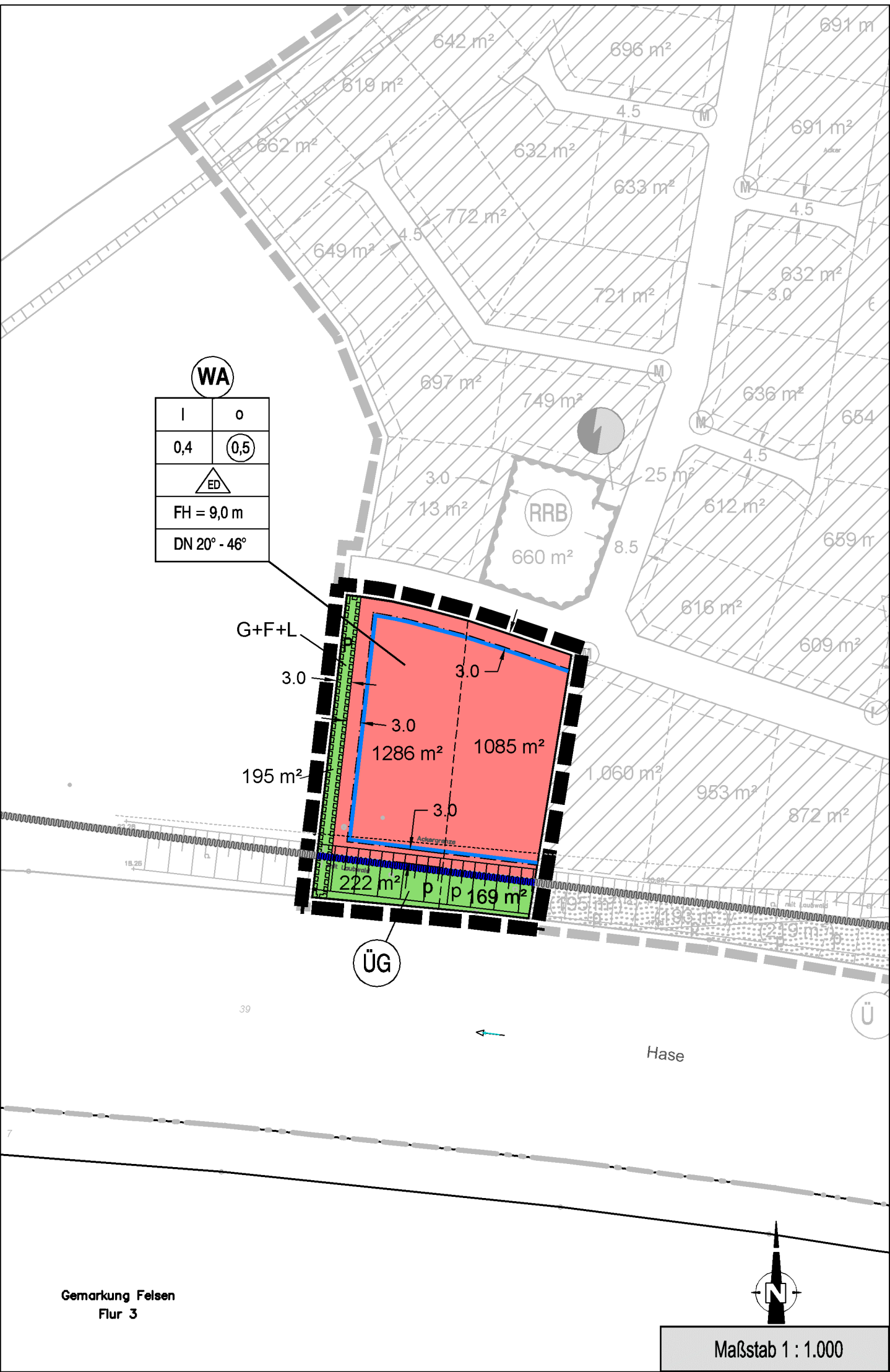
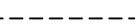




 GEMEINDE HERZLAKE B-Plan Nr. 52 "Busemühle und 1. Erweiterung" 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Präambel
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "Busemühle und 1. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Herzlake, _____ Bürgermeister _____ Gemeindedirektor _____
Planzeichenerklärung
Gemäß § 2 der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
I Zahl der Vollgeschosse 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise, Baugrenzen
o offene Bauweise  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  Baugrenze

Grünflächen
 Grünfläche
P Zweckbestimmung: privat (im Bereich des Überschwemmungsgebietes) P Zweckbestimmung: Privatweg (im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)
Sonstige Planzeichen
 räumlicher Geltungsbereich  möglicher Zuschnitt der Grundstücke  G+F+L = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Nachrichtliche Übernahme
 Fläche für den Hochwasserschutz Überschwemmungsgebiet der Hase (ÜG Hase)  Überschwemmungsgebiet
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 Strauchanpflanzungen, Aufschüttungen und Abgraben) sind zu beachten. Ggf. ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zu beantragen.

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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3,0 m zu der Grenze des Überschwemmungsgebietes Garagen und Nebenanlagen 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 Zur Vermeidung von baulichen Schäden bei Hochwasser darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von baulichen Anlagen eine Mindesthöhe von <u>19,90 m NN</u> nicht unterschreiten. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 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 Grünordnerische Festsetzung
1.4.1 private Grünflächen Die privaten Grünflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind dauerhaft mit einer geschlossen Vegetationsdecke so zu bewirtschaften, dass bei Hochwasser eine Unterspülung unterbunden wird. Hochwasserabflußbehindernde Strukturen, wie z. B. Anpflanzungen oder Zaunanlagen sind im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Die Bestandssituation darf erhalten bleiben.
1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.5.1 Herrichtung des Baufeldes Die Herrichtung des Baufeldes (wie des Abschieben des Oberbodens) erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
1.5.2 Einschränkung von Fäll- und Rodungsarbeiten Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen innerhalb des Geltungsbereiches nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) erfolgen. Beeinträchtigungen von Populationen hölzbrütender Vogelarten und Fledermäuse sind zu minimieren. Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind auch bei einer Fällung außerhalb dieses Zeitraumes unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
1.5.3 Straßenbeleuchtung Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche zwischen Eingriffsfläche und Hase 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)
1.6 Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung treten für den Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 52 "Busemühle und 1. Erweiterung" außer Kraft.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)
2.1 Dachneigung Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20° bis 46°.
3. Hinweise
3.1 Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, 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 ca. 830 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 Rat der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herzlake, 16.03.2017 Gemeindedirektor
Diese Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der: regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH Grulandstraße 2; 49632 Freren Freren, 16.03.2017 Planverfasser
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.2016 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Herzlake, 16.03.2017 Gemeindedirektor
Die Bebauungsplanänderung hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2017 bis 03.02.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den von dieser Bebauungsplanänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 14.12.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Herzlake, 16.03.2017 Gemeindedirektor
Der Rat der Gemeinde hat diese Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 15.03.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Herzlake, 16.03.2017 Gemeindedirektor
Der Satzungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Diese Bebauungsplanänderung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden. Herzlake, _____ Gemeindedirektor
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden. Herzlake, _____ Gemeindedirektor

