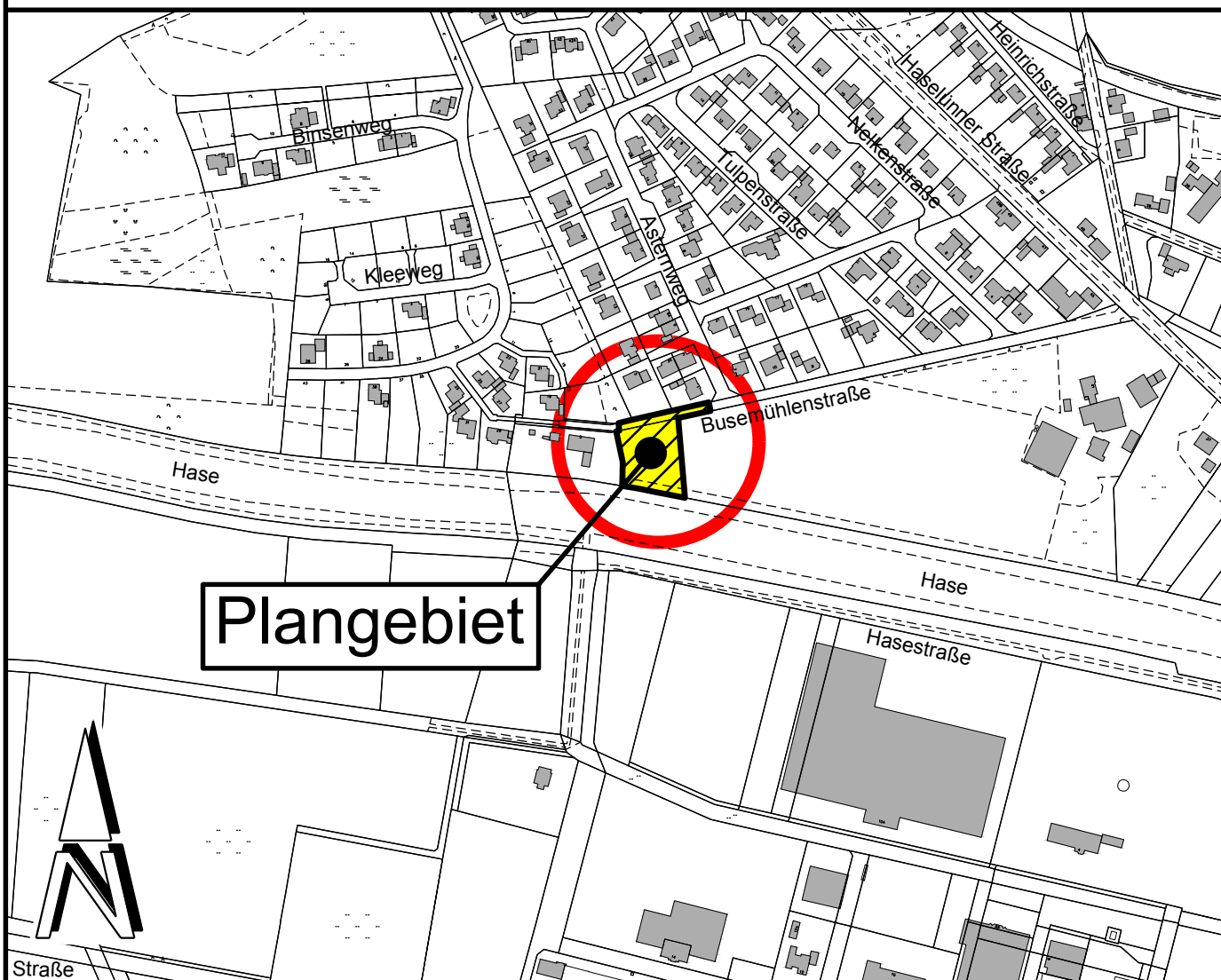


Gemeinde Herzlake

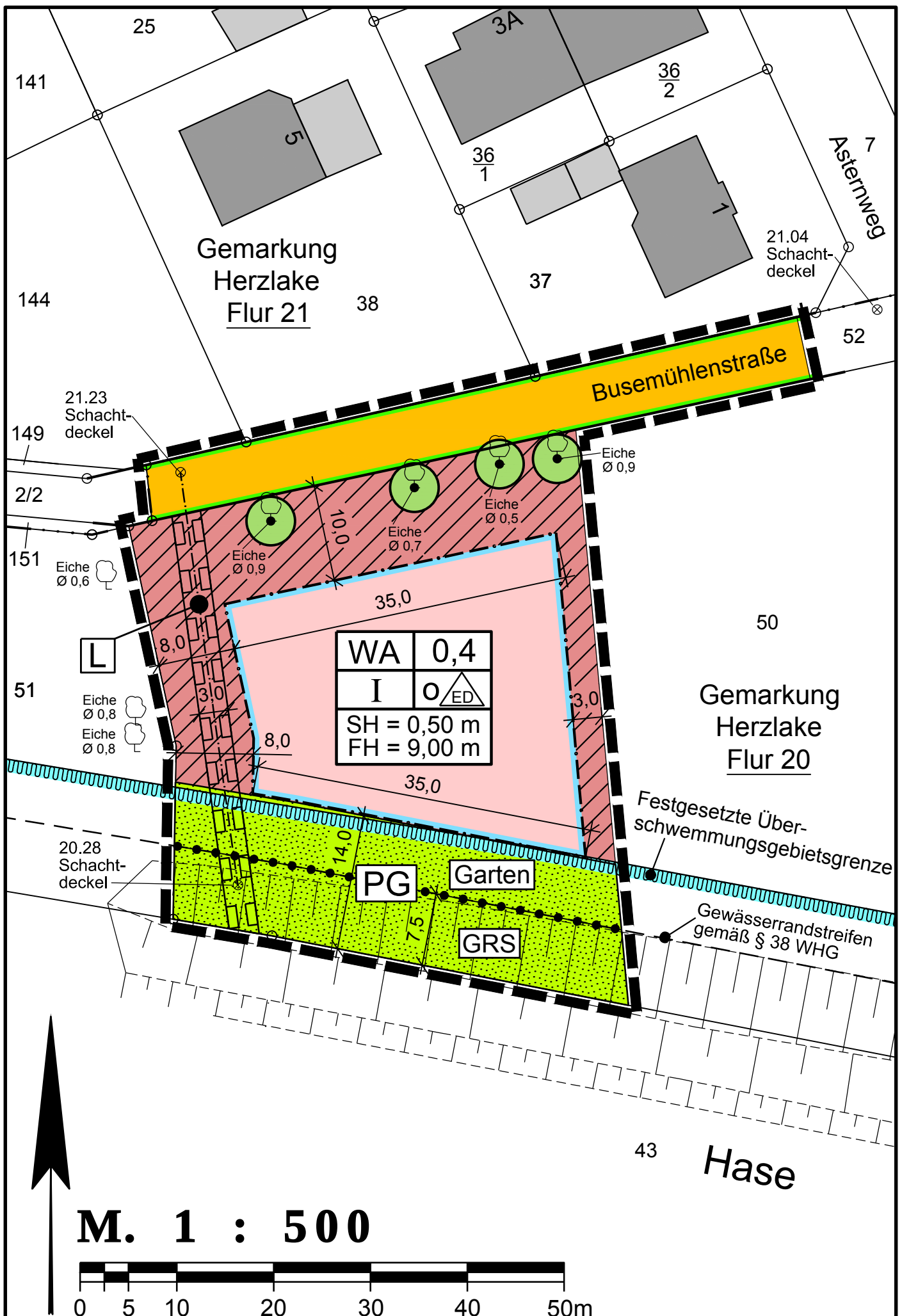
Stand: 20.02.2017

Bebauungsplan Nr. 52 A " Busenmühle, 2. Erweiterung "

Mit örtlicher Bauvorschrift

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

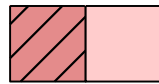


Bebauungsplan Nr. 52 A " Busemühle, 2. Erweiterung "

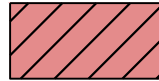
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990



WA Allgemeines Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SH = 0,50 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

FH = 9,00 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß



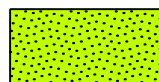
Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Private Grünfläche (PG)

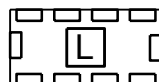
Zweckbestimmung:

GRS = Gewässerrandstreifen

Garten = Garten



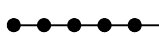
zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

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 Grundflächenzahl

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

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 -, und im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Hase 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 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der Busemühlenstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen und muss aus Gründen des Hochwasserschutzes mind. 19,90 m über NN betragen.

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 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 Gehölz-anpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

1.5.2 Private Grünfläche – Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung des Gewässers

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung des Gewässers" ist extensiv zu pflegen bzw. zu beweiden (s.a. Hinweise Nr. 4.1 und 4.2).

1.5.3 Bedingung für die private Grünfläche – Garten

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Terrassen) zulässig, sofern eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG von der zuständigen Behörde erteilt oder der Bereich aus dem Überschwemmungsgebiet der Hase entlassen worden ist.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 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 Dach- und Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

3 Hinweise

3.1 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).

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).

3.2 Artenschutz

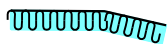
Eine Beseitigung von Gehölzen bzw. eine Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.3 Regenwasserleitung

— — — — — Die vorhandene Regenwasserleitung darf weder mit Bauwerken überbaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Überschwemmungsgebiet



Der südliche Rand des Plangebietes befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der "Hase". Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Damit ist für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen evtl. im Einzelfall eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG erforderlich.

4.2 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

— — — — — Entlang der "Hase" (Gewässer I. Ordnung) ist der Bereich bis zur Oberkante der Böschung als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 52 A "Busemühle, 2. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Herzlake, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 A "Busemühle, 2. Erweiterung", beschlossen.

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

Herzlake, den

.....
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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Herzlake, den

.....
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Herzlake, den

.....
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 52 A "Busemühle, 2. Erweiterung" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 52 A in Kraft.

Herzlake, den

.....
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: 20

Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch:

Dipl. Ing. Norbert Klene

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40 , 49716 Meppen

AZ: L 161019 - 0

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016



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 25.11.2016)

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

Siegel

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur