

**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)**

**1.1 Verkehrslärmschutz**  
**Immissionsschutzmaßnahmen / Wohn- und Aufenthaltsräume**  
 In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) an der der L 55 zugewandten Hausseite und den Querseiten folgende resultierende Schalldämmmaße  $R_{w,res}$  (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") einhalten:

**Lärmpegelbereich IV**  
 $R_{w,res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 $R_{w,res} = 35$  dB für Büroräume und ähnliches

**Lärmpegelbereich III**  
 $R_{w,res} = 35$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 $R_{w,res} = 30$  dB für Büroräume und ähnliches

Für öffentbare Fenster von stöempfindlichen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z.B. über schalldämpfte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärm- abgewandten Fassadenseiten sichergestellt sein.

**Außenwohnbereiche**  
 Schützenswerte Terrassen, Loggien oder Balkone sind in den Lärmpegelbereichen III und IV an der der Landesstraße 55 straßenzugewandten Hausseite unzulässig. Ausnahme sind sie dort zu- lässig, sofern sie durch Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Brüstung, Nebengebäude) entsprechend geschützt sind.

**Allgemeine Regelung**  
 Bei Abweichungen oder einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm- maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

**1.2 Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet**  
 Im gekennzeichneten festgesetzten Überschwemmungsgebiet (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 3.1) ist die gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich untersagte Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig, sofern eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG von der Wasserbehörde erteilt wurde.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Bereich des Überschwemmungsgebietes muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) eine Mindesthöhe von 20,00 m über NN einhalten.

**1.3 Grundflächenzahl**  
 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann; abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO; ausnahms- weise durch Nebenanlagen, Wege und Stellplätze um mehr als 50 % bis zu dem Wert 1,0 über- schritten werden, sofern dies für den Nachweis der notwendigen Kfz-Stellplätze erforderlich ist.

**1.4 Private Grünfläche – Garten**  
 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" dient der Anlage eines Hausgartens bzw. einer vergleichbaren Grünanlage.

Die Verbotstatbestände im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 78 Abs. 4 und § 78 b Abs. 1 WHG) sind zu beachten. So ist das grundsätzlich untersagte Anlegen von Baum- und Strauch- pflanzungen oder die untersagte Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen nur zulässig, sofern eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 oder § 78 b Abs. 1 WHG von der Wasserbehörde erteilt wurde.

**1.5 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen der Art nach oder alternativ mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation zu ersetzen.

**2 Hinweise**

**2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Marktzentrum" treten die entgegen- stehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 15.06.1977, außer Kraft.

**2.2 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählt in diesem Fall zum Beispiel:  
 DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Januar 2018,  
 können bei der Gemeinde Herzlake (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

**2.3 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).

**2.4 Artenschutz**  
 Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen usw.) sind gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. August) durchzuführen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

**3 Nachrichtliche Übernahme**

**3.1 Überschwemmungsgebiet**  
 Der südliche Rand des Plangebietes befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungs- gebiet der "Hase". Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen des § 78 Wasser- haushaltsgesetzes (WHG). Damit ist für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Der maßgebliche Bemessungswasserstand des hundertjährigen Hochwassers (HW100) liegt bei ca. 19,70 m über NN. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 ist zu beachten.

**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. 13 "Marktzentrum", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Herzlake, den .....

.....  
 Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Marktzentrum", 2. Änderung 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 Rat 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 Umwelt- prüfung 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 Rat / 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 Stellung- nahmen 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. 13 "Marktzentrum", 2. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung 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: 19** **Maßstab 1 : 1000**

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**  
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
 Osteresch 40, 49716 Meppen **AZ: L 181005 - 7**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab 1:1000  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**  
 © 2018   
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. **(Stand vom 30.08.2018)**

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

# Planzeichenerklärung

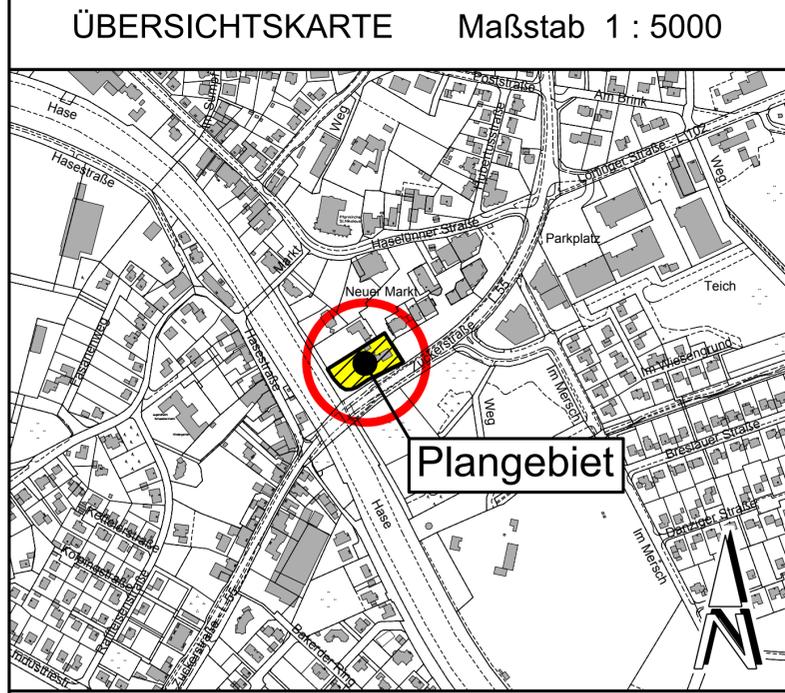
## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs- verordnung 2017

-  MI Mischgebiet
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  GFZ Geschossflächenzahl
-  GRZ Grundflächenzahl
-  II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  O Offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Private Grünfläche (PG)  
Zweckbestimmung:  
**Garten** = Garten
-  Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III u. LPB IV)

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise



 **Gemeinde Herzlake** Stand: 14.11.2018

# Bebauungsplan Nr. 13

## " Marktzentrum ",

### 2. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

**(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)**

BP13-2Ae.DWG