



GEMEINDE HERZLAKE

Bebauungsplan Nr. 58

"Busenmühle 3. Erweiterung"

Entwurf

Präambel

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NbaO) und des § 56 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 58 "Busenmühle 3. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Herzlake, _____
 Bürgermeister _____ Gemeindevorstand _____

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Bauzeichungsverordnung (BauZVO).

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10a 11 BauNVO)

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

Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 10a 11 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 20a 21 BauNVO)

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

Verkehrsfächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- M Müllwagensammelplatz

Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauO)

- Grünfläche
- P Zweckbestimmung: privat (im Bereich des Überschwemmungsgebietes)
- P Zweckbestimmung: Privatweg (im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Sonstige Planzeichen

- räumlicher Geltungsbereich
- Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes
- möglicher Zuschnitt der Grundstücke
- G+Fu+L = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahme

- UG Fläche für den Hochwasserschutz Überschwemmungsgebiet der Hase (UG Hase)
- RG Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

Nachrichtlich ist das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Hase dargestellt (Verordnung des Landesrats Emsland vom 28.12.2018). Die Verbotstatbestände des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (z. B. Errichtung baulicher Anlagen, Anlagen von Baum- und Strauchpflanzungen, Aufschüttungen und Abgraben) sind zu beachten. Ggf. ist eine wasserrechtliche Ausnahmebewilligung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zu beantragen.

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen und zu der Grenze des Überschwemmungsgebietes der Hase 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.
- Grundflächenzahl
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.
- Gründorderliche Festsetzung private Grünflächen
 Die privaten Grünflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind dauerhaft mit einer geschlossenen Vegetationsdecke so zu bewirtschaften, dass bei Hochwasser eine Unterspülung unterbunden wird. Hochwasserabflussbehindernde Strukturen, wie z. B. Anpflanzungen oder Zuanlagen sind im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Die Bestandsituation darf erhalten bleiben.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahme V1:
 Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Bruttfläche der aufstehenden bodenbrückenden Vegetation (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tätigkeiten oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
 Ist ein Einhalten der Bauzeilenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufelderrückung die geplante Baufäche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme V2:
 Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Bruttfläche von Brutvogelarten der Ruderaffen, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli).
 Ist ein Einhalten der Bauzeilenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufelderrückung die geplante Baufäche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme V3:
 Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 30 Abs. 5 BauZVO) zur Vermeidung baubedingter Tätigkeiten oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermausen unterschiedlicher Strukturen.
 Ist ein Einhalten der Bauzeilenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufelderrückung die geplante Baufäche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme V4:
 Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch feldmauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermause zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

Vermeidungsmaßnahme V5:
 Möglichst vollständiger Erhalt und Festsetzung der im Süden des Geltungsbereiches bestehenden Gehölzstrukturen. Diese Gehölze bilden wichtige Leitlinien und Jagdhabitate für die vorkommenden Fledermausarten. Zudem können die Gehölzstrukturen negative Auswirkungen durch die von der geplanten Bebauung ausgehenden Lichtemissionen auf die Hase und damit auf das Jagdhabitat mit sehr hoher Bedeutung mindern. Zudem können in den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches Revierelemente der Gartengrasmücke sowie des Gartenrotschwanzes nachgewiesen werden.

Vermeidungsmaßnahme V6:
 Lichteintragen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche (entlang der Hase, angrenzende Waldbereiche) sind durch geeignete Wahl der öffentlichen Straßenbeleuchtung des Baugebietes und entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu vermeiden. Entsprechend sind die Beleuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen, um Beeinträchtigungen von Nahrungsrakten entgegenzuwirken. Hierzu sind i.d.R. Beleuchtungsrichtungen mit folgenden Merkmalen erforderlich:
 - gelbes Licht (Natrium-Niederdruck-Dampfampen)
 - geschlossene Leuchtkörper
 - ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchten (Planflächenstrahler)
 Ein Ausleuchten der Hase bzw. der Seefläche ist nicht gestattet.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NbaO)

- Dachneigung
 Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptkörper beträgt 20° bis 46°.
- Höhe der baulichen Anlage
 Zur Vermeidung von baulichen Schäden bei Hochwasser darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von baulichen Anlagen eine Mindesthöhe von 20,00 m NN nicht unterschreiten.
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante fester 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.
- Gartengestaltung
 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NbaO handelt, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NbaO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

- Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßschalen, Holzblechansammlungen, Schläcken 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 Denkmalbehörde - oder der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternahmer. 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 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 "Haseküner Straße" zur Bundesstraße 213 / E 233.
 Von der Bundesstraße 213 / E 233 gehen Emissionen aus, die sich jedoch aufgrund des Abstandes von über 800 m nicht erheblich auf das Plangebiet auswirken. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaustand keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissions-schutzes geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht worden.
 Herzlake _____ Gemeindevorstand _____

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:
regionalplan + uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grünlandstraße 2, 49632 Frenen
 Frenen, _____ Planverfasser _____

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes, nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Herzlake _____ Gemeindevorstand _____

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 _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Herzlake _____ Gemeindevorstand _____

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.
 Dieser Bebauungsplan ist damit _____ rechtsverbindlich geworden.

Herzlake _____ Gemeindevorstand _____

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 _____ Gemeindevorstand _____

GEMEINDE HERZLAKE

Bebauungsplan Nr. 58

"Busenmühle 3. Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Entwurf

