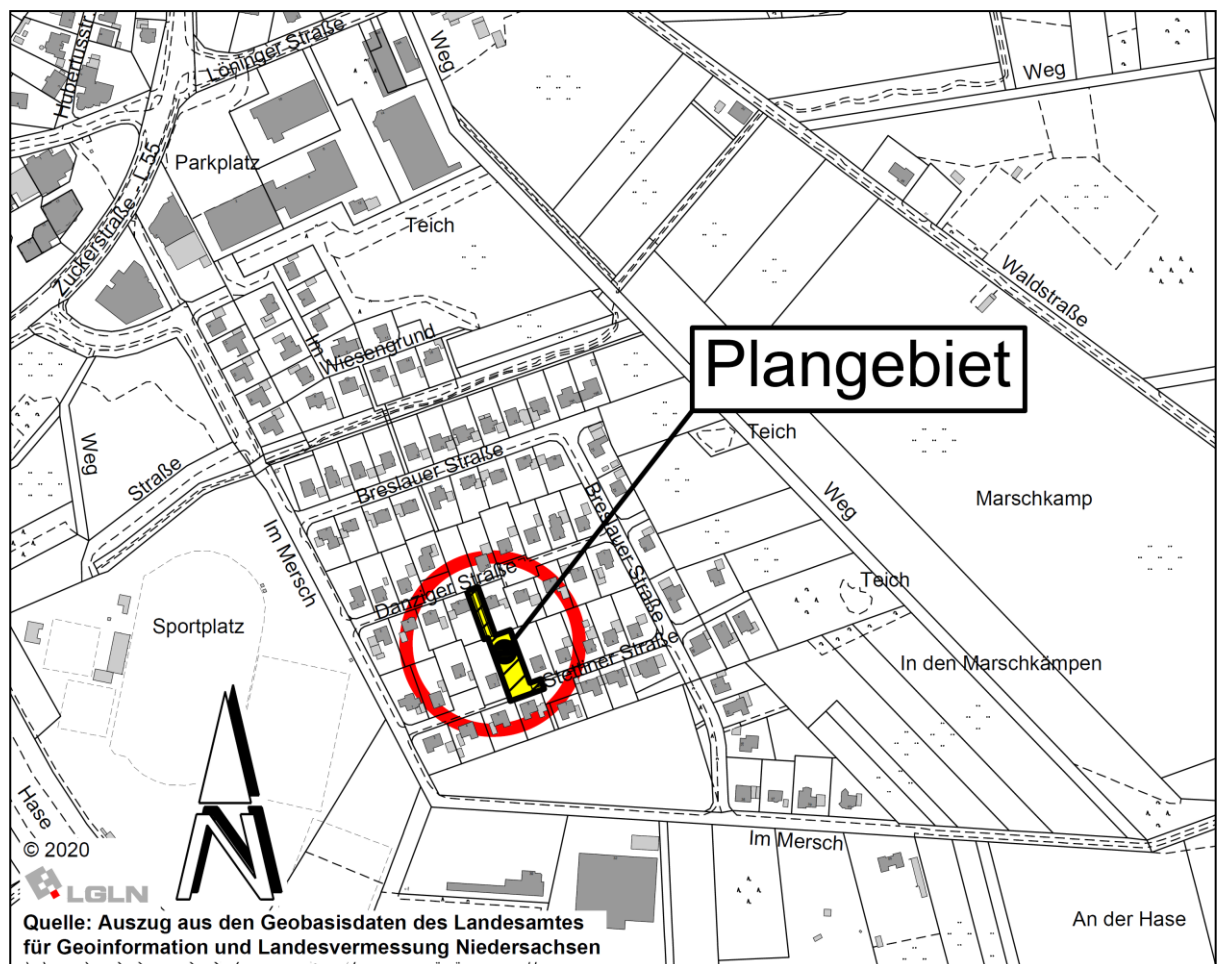




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 16
„Maschkämpe“, 4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 BAUWEISE UND BAUGRENZEN/ANZAHL DER WOHN EINHEITEN.....	6
3.3 VERKEHRSFLÄCHEN.....	6
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 N BAUO)	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUFHEBUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „SPIELPLATZ“. 7	
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
6 HINWEISE	10
8 VERFAHREN	11

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Maschkämpe“, der Gemeinde Herzlake befindet sich östlich des Ortszentrums von Herzlake nördlich der Hase und umfasst einen Bereich zwischen der Zuckerstraße (L 55) im Nordwesten, der Hase im Südwesten und der Straße „Im Mersch“ im Süden.

Die 4. Änderung umfasst mit ihrem Geltungsbereich eine Fläche zwischen den Straßen „Im Mersch“ und Breslauer Straße nördlich der Kolberger Straße/Stettiner Straße und südlich der Danziger Straße.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 16 „Maschkämpe“ ist am 15.01.1980 rechtskräftig geworden. Mit dem Bebauungsplan wurden die vorhandenen Sportanlagen und das mittlerweile bestehende Wohngebiet zwischen den Straßen „Im Mersch und der Breslauer Straße entwickelt bzw. festgesetzt. Bestandteil dieser Planung sind zwei mittig im Wohngebiet liegende Spielplätze, die über einen Fußweg miteinander verbunden sind und damit ein innergebietsliches Wegenetz bilden. Zwei Spielplatzflächen sind aufgrund des Alters des

Wohngebietes und der damit verbundenen demografischen Entwicklung (zunehmendes Alter und sinkende Kinderzahl) in dieser Größenordnung nicht mehr erforderlich, so dass die südliche der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen zu Gunsten eines Bauplatzes überplant werden soll. Aufgrund dieser Planung fällt auch die Verbindung der beiden Grünbereiche weg, sodass der zwischen der Danziger und Kolberger Straße festgesetzte Fußweg dann ebenso entfallen kann.

Mit der nun aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll daher die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufgehoben und zugunsten eines zusätzlichen Bauplatzes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der im Norden des Plangebietes bestehende Fußweg wird ebenfalls aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet überplant. Die südlich bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Kolberger und der Stettiner Straße soll dagegen bestehen bleiben.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 1.331 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Maschkämpe“. Ca. 970 m² davon sind zurzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Diese Fläche soll mangels Bedarf aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit ist die Realisierung eines zusätzlichen Bauplatzes an der Stettiner Straße möglich. Der nördlich der Fläche festgesetzte Fußweg wird ebenfalls aufgehoben und kann als allgemeines Wohngebiet den Grundstücken an der Danziger und Königsberger Straße zugeord-

net werden. Aufgrund dieser Nachverdichtung kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist damit entsprochen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 „Maschkämpe“ wurden überwiegend umgesetzt und das Wohngebiet ist vollständig bebaut. Im südlichen Plangebiet nördlich der Hase liegt das Hasetalstadion.

Die im Änderungsgebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ stellt sich derzeit als Grünfläche dar, Spielgeräte sind nicht vorhanden. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze führt ein befestigter Fuß- und Radweg entlang, der im Süden auf den Fuß- und Radweg zwischen der Kolberger und Stettiner Straße mündet. In Richtung Norden verläuft dieser Weg zwischen zwei Wohnbaugrundstücken bis zum Fuß- und Radweg zwischen der Danziger und Königsberger Straße.

Lärmimmissionen durch Sportanlagen

Das Hasetalstadion liegt in ca. 110 m Entfernung zum Änderungsbereich. Dazwischen liegen die bebauten Wohnbaugrundstücke an der Kolberger Straße. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass die Anlage voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Planänderung werden eine festgesetzte Grünfläche (Spielplatz) und ein Fußweg, die nicht mehr benötigt werden, zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes überplant.

Entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO, in der Fassung vom 21.11.2017) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern (Maß der baulichen Nutzung) werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Grundflächenzahl

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet der für das Baugebiet zulässige Höchstwert gem. § 17 (1) BauNVO gewählt. Auch die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO wird nicht weiter eingeschränkt, um eine optimale Grundstücksnutzung in diesem innerörtlichen Bereich zu ermöglichen. Damit wird gleichzeitig einem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung entspricht dieser Wert zum Teil bereits der bestehenden Situation.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich der geplanten Wohngebietserweiterung soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sich an die umliegend vorhandenen Wohngebiete anpasst. Entsprechend der dort bestehenden Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung wird die Geschosshöhe im Wohngebiet ebenfalls mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung zudem durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe begrenzt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Fahrbahn des im südlichen Plangebiet festgesetzten Fuß- und Radweges. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet. (zu Gebäudehöhen siehe auch Kap. 3.4 ÖBV)

Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 soll gewährleistet werden, dass bei Ausnutzung der möglichen Zweigeschossigkeit die Versiegelung des Grundstücks auf ein für ein allgemeines Wohngebiet, das überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, verträgliches Maß begrenzt wird.

Durch die Festsetzung der GRZ, der GFZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ge-

mäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.2 Bauweise und Baugrenzen/Anzahl der Wohneinheiten

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der umliegend vorhandenen Bebauung anpasst. Unterstützt wird dieses Ziel durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus.

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der Gestaltung des Straßenraumes und der Schaffung begrünter Vorgartenbereiche. Sie soll jedoch auch ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück schaffen.

Für das vorliegende Plangebiet werden die Baugrenzen mit den Baugrenzen des Ursprungsplans verbunden und der Bauteppich entsprechend fortgesetzt.

3.3 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird südlich der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche der bestehende Fuß- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen. Damit bleibt die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Kolberger und der Stettiner Straße und damit die Vernetzung der beiden Wohngebietsbereiche erhalten.

Das neue Baugrundstück soll über den Wendeplatz der Stettiner Straße erschlossen werden. Zu diesem Zweck wird ein im Bebauungsplan Nr.16 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzter Streifen, der in den Wendeplatz hineinragt, als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit ist die Erschließung des neuen Baugrundstücks über den Wendeplatz gesichert.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Das allgemeine Wohngebiet ist fast vollständig bebaut. Durch die Planänderung wird die Möglichkeit geschaffen, durch die Überplanung einer nicht mehr benötigten Spielplatzfläche ein weiteres Baugrundstück zu schaffen. Nach den Zielen der Gemeinde soll diese Neubebauung sich in ihrem Erscheinungsbild an die benachbarten Wohngebäude anpassen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollen für den Änderungsbereich daher, ähnlich wie in den benachbarten Bereichen, die folgenden Gestaltungsfestsetzungen gelten:

Dachneigung

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. In dem vorliegenden Baugebiet finden sich nahezu ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Um im Plangebiet ein Mindestmaß an Anpassung an diese ortstypische Bebauungs-

struktur zu erreichen, wird daher festgelegt, dass die Hauptdächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm mit einer Minstdachneigung von 35° bei einer I-geschossigen Bebauung und mit einer Minstdachneigung von 20° bei einer Zweigeschossigen Bebauung auszubilden sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebenanlagen sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile, da diese neben dem Hauptgebäude eine untergeordnete Rolle spielen und den Straßenraum weniger prägen.

Gebäudehöhe

Auch wenn eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und eingehalten wird, kann bei bestimmten Gebäudeformen trotzdem der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung entstehen. Diese optisch höhere Geschossigkeit würde sich allerdings nicht ins Straßenbild einfügen. Daher wird für zweigeschossige Gebäude die zulässige Traufhöhe entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan auf 6,50 m begrenzt.

Durch die Festsetzung der maximalen II-Geschossigkeit sind auch eingeschossige Gebäude zulässig. Diese sollen, wie die angrenzende Bebauung an der Kolberger und Stettiner Straße, bezogen auf die optische Gestaltung auch eingeschossig wirken und eine entsprechend niedrige Traufhöhe aufweisen. Aus diesem Grund wird die zulässige Traufhöhe für eingeschossige Gebäude entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan auf maximal 3,80 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und oberer Bezugspunkt ist der Sparrenschnittpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Die Fußbodenhöhe selbst wird durch die textliche Festsetzung 1.1 definiert (siehe Kap. 3.1).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Aufhebung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Mit der vorliegenden Planänderung werden ein bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzter Bereich sowie ein Fußweg in ein allgemeines Wohngebiet überplant. Der Bedarf für den Spielplatz ist aufgrund des Alters des Baugebietes und der damit verbundenen demografischen Entwicklung (zunehmendes Alter der Wohnbevölkerung) nicht mehr gegeben. Statt der ursprünglich überwiegend jungen Familien mit Kindern hat sich inzwischen eine eher gemischte Altersstruktur in diesem Gebiet eingestellt. Mit der damit einhergehenden abnehmenden Kinderzahl hat sich auch der Bedarf an Spielplatzflächen reduziert. Eine gesetzliche Vorschrift über eine Mindestspielplatzfläche für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren besteht seit Abschaffung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes in Niedersachsen nicht mehr. Durch den im vorliegenden Wohngebiet nördlich der Danziger Straße verbleibenden Spielplätze kann der tatsächliche Bedarf an Spielflächen

für Kinder auch in Zukunft noch ausreichend gedeckt werden. Der bisher festgesetzte Fußweg sollte die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Spielplätze miteinander vernetzen und wird nach Überplanung des südlichen Spielplatzes nicht mehr benötigt. Auswirkungen ergeben sich in der Weise, dass ein bisher als Grünfläche bestehender Bereich bebaut wird und eine bislang bestehende Vernetzung zweier Straßenbereiche aufgehoben wird. Aufgrund der kurzen Wege im Baugebiet und des fehlenden Bedarfs nach zwei Spielplätzen führt die Planung nicht zu unzumutbaren Auswirkungen.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt sich im Süden als Grünfläche dar, die regelmäßig gemäht wird. Südlich der Grünfläche ist ein befestigter Fuß- und Radweg vorhanden, der die Straßen Kolberger und Stettiner Straße miteinander verbindet. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein befestigter durch Hecken gefasster Weg bis zum Fuß- und Radweg zwischen der Danziger und Königsberger Straße. Flankierend befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet eher nicht zu erwarten.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen 1.331 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, in dem ca. 1.010 m² als WA festgesetzt werden. Die festgesetzte Grundfläche (0,4) beträgt ca. 404 m². Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Mit der Planänderung wird das Allgemeine Wohngebiet um ca. 1.010 m² erweitert. Die bislang festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird entsprechend aufgehoben. Die im angrenzenden WA festgesetzte GRZ von 0,4 wird für das Plangebiet übernommen. Bei einem möglichen Versiegelungsgrad von ca. 60 %, können durch die Planung ca. 606 m² zusätzlich versiegelt werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft in diesem Bereich ist daher als gering zu bewerten. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB ohnehin nicht erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbstständig neben dem Bebauungsplan. Daher können bei der Durchführung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Aufgrund der Lage mit direkt angrenzend bestehender Bebauung, ist für das Plangebiet mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden und neu entstehenden Gartenstrukturen weiterhin Lebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Damit die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der o.g. Bauleitplanung sicher ausgeschlossen werden, sind für das Planverfahren folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. einzuhalten:

- Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September stattfinden.
- Einhaltung der Fristen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG für notwendige Fällungs- und Rodungsarbeiten (Verbot vom 01. März bis 30. September). Potentielle Höhlenbäume sind vor ihrer Fällung von geeignetem Fachpersonal (z.B. Biologen) auf das Vorhandensein von Bruthöhlen für Vögel und Fledermäuse zu untersuchen.

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Brutplätze von Höhlenbrütern sind 4 Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 2 Kästen für Blaumeise/Sumpfmehle mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung, also etwa 50 m bis 100 m zum Bau Feld anzubringen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 wurden zur Erschließung des Baugebietes innere Erschließungsstraßen festgesetzt, welche im Westen Anschluss an die Zuckerstraße (L55) und damit an einen klassifizierten überörtlichen Verkehrsweg erhielten.

Das Plangebiet wird über die Stettiner Straße erschlossen und erhält über die Straßen „Breslauer Straße“ und „Im Mersch“ Anschluss an die L 55 und damit an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz.

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine wesentliche Veränderung.

Im Norden und Osten sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze des Plangebiets sind Telekommunikationsleitungen sowie ein Verteilerkasten vorhanden, die sich zukünftig innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes befinden. Diese Leitungen und Anlagen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Veräußerung der Fläche ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Lei-

tungen und Anlagen dort befinden. Ggf. ist ein Eintrag ins Grundbuch zur Absicherung erforderlich.

Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

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).

7 Städtebauliche Daten

Plangebietsflächen	Fläche	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.241 m ²	93,24 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 14 m ²	1,05 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	ca. 76 m ²	5,71 %
	ca. 1.331 m ²	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

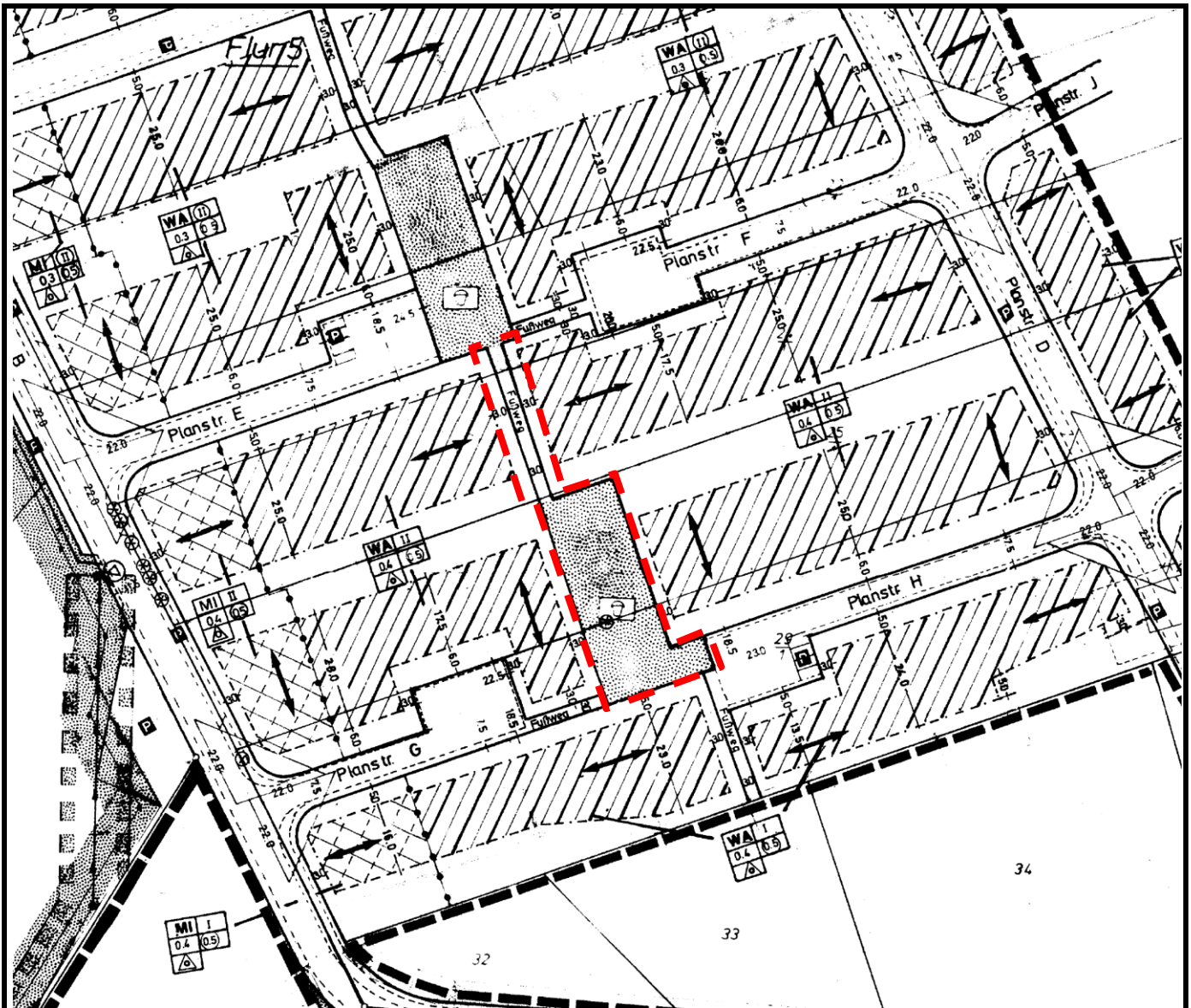
Herzlake, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Anlagen

Anlage 1 – bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr. 16



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16:

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlage

Gemeinde Herzlake

Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B-Plan Nr. 16
- unmaßstäblich -**