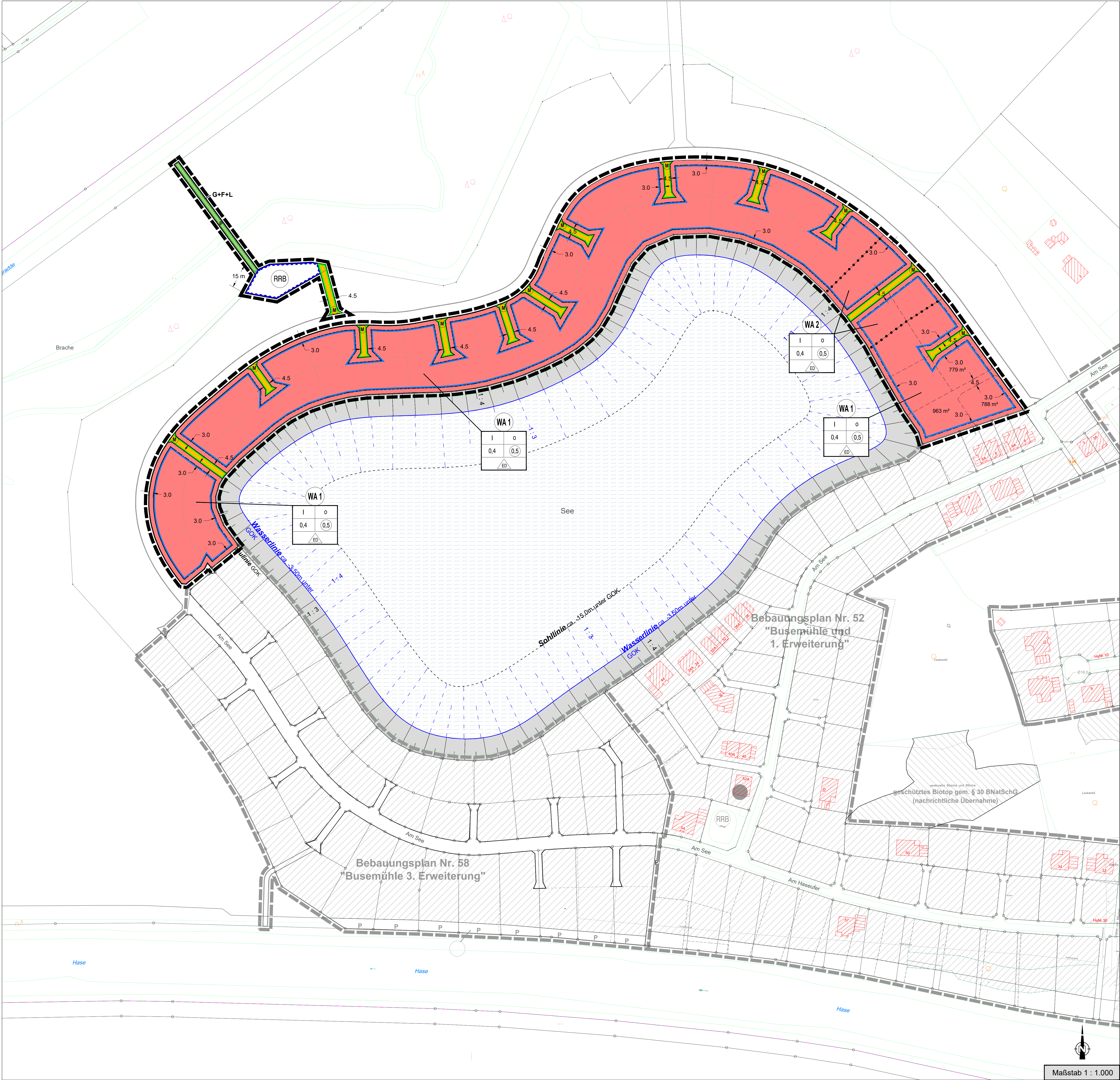




GEMEINDE HERZLAKE
Bebauungsplan Nr. 62
"Busenmühle 4. Erweiterung"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Präambel

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NbauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake diesen Bebauungsplan Nr. 62 "Busenmühle 4. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, 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

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

Maß der baulichen Nutzung

I	0
0,4	0,5
0,5	

Bauweise, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mülleimersammelplatz

Grünflächen

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- möglicher Zuschnitt der Grundstücke
- G+F+L = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- räumlicher Geltungsbereich

Planunterlage

Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Kartengrundlage: Legerschaltkarte

Quelle: Auszug aus den Geoabschnitten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herstellung: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Herzlake

Ortschaft: Herzele

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Legerschaltablaues und stellt die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 11.06.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.

Die Übergangszeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einsehbar möglich.

Maßstab: 1 : 1000

Geographische Breite: 52° 17' 22"

Geographische Länge: 8° 51'

Vertrag: 1 : 1000

Vertrag: 1 : 1000

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 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

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 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 Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird. Der Zeitpunkt der Widmung wird von der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

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 das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.

Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen ebenfalls nur außerhalb der oben genannten Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderauflagen, Brachen und Gewässern (insbesondere der Gräben zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen).

1.5.2 Einschränkung von Fäll- und Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen innerhalb des Geltungsbereiches nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 6 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzwohnenden Fledermäusen erfolgen.

Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Bauleitung).

1.5.3 Straßenbeleuchtung

Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche (Seefläche, angrenzende Waldbereiche) 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)

Ein Ausleuchten der Seefläche ist nicht gestattet.

1.6 Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ inklusive der Errichtung von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzung ist für die 4 Bauplätze im WA 2 aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärmpegel Sandabbau) erst nach Abschluss der Abbautätigkeit im angrenzenden Abbaugewässer zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

2.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20° bis 46°.

2.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken sind entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Höhen bis zu 2,0 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.

2.3.2 Grundstückseinfriedungen aus Metall, Holz oder Mauerwerk sind entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z. B. Latten- oder Doppelstabmattenzaun) zu gestalten.

2.3.3 Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z. B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

2.4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Hinweise

3.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinzerfallungen), 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 "Haselunner Straße" zur Bundesstraße 213 / E 233.

Von der Bundesstraße 213 / E 233 gehen Emissionen aus, die sich jedoch aufgrund des Abstandes von über 320 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 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 _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Herzlake, _____ Gemeindedirektor _____

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2: 49832 Freren

Freren, _____ Planverfasser _____

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Herzlake, _____ Gemeindedirektor _____

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

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Herzlake, _____ Gemeindedirektor _____

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, _____ Gemeindedirektor _____

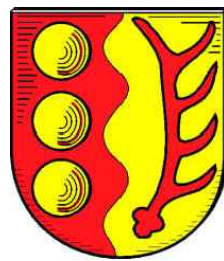
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Herzlake, _____ Gemeindedirektor _____

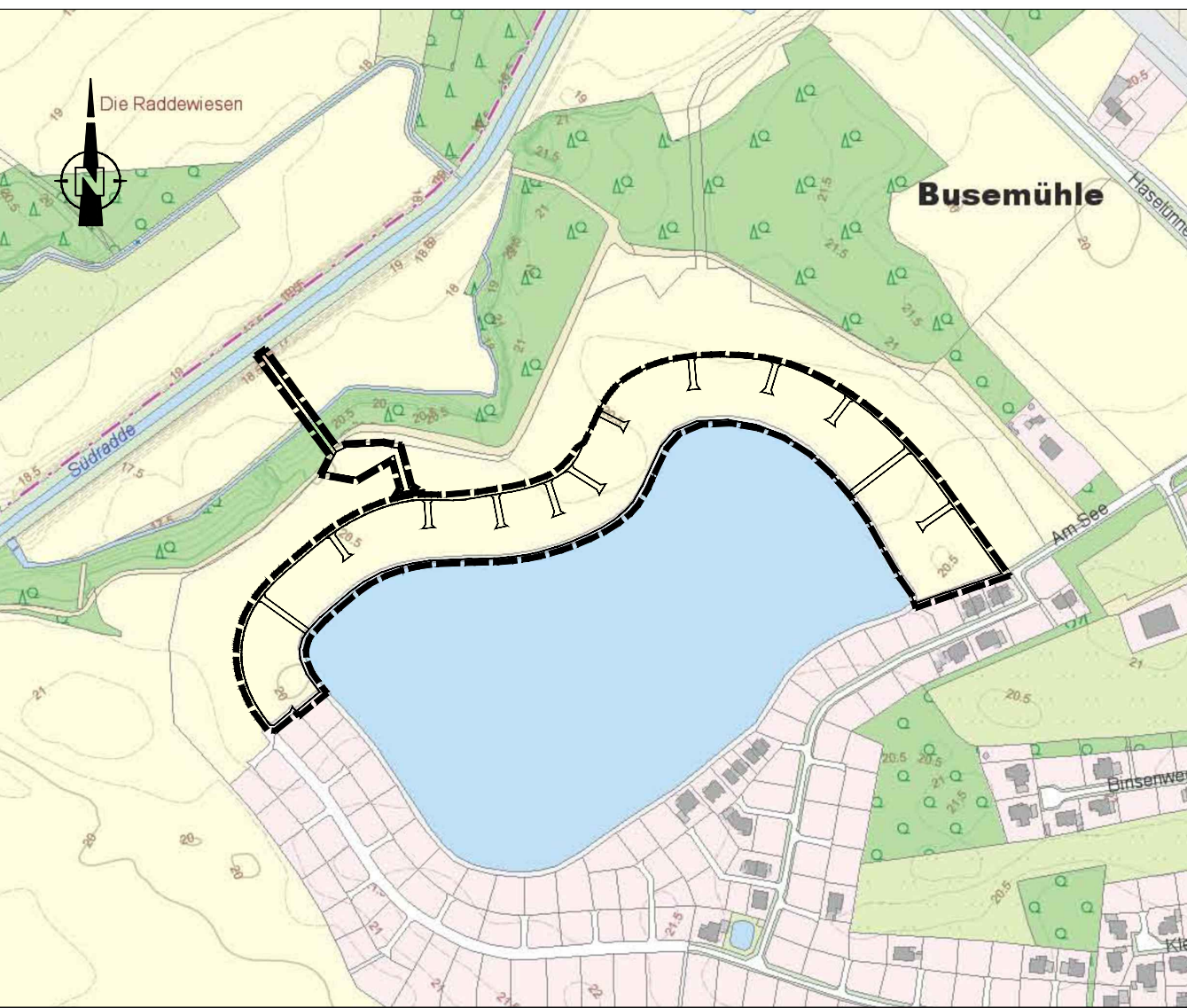
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Herzlake, _____ Gemeindedirektor _____

GEMEINDE HERZLAKE



Bebauungsplan Nr. 62
"Busenmühle 4. Erweiterung"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Altmetrische Karte (AK) im Maßstab 1:5.000
Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landentwicklung - Katasteramt Meppen -