

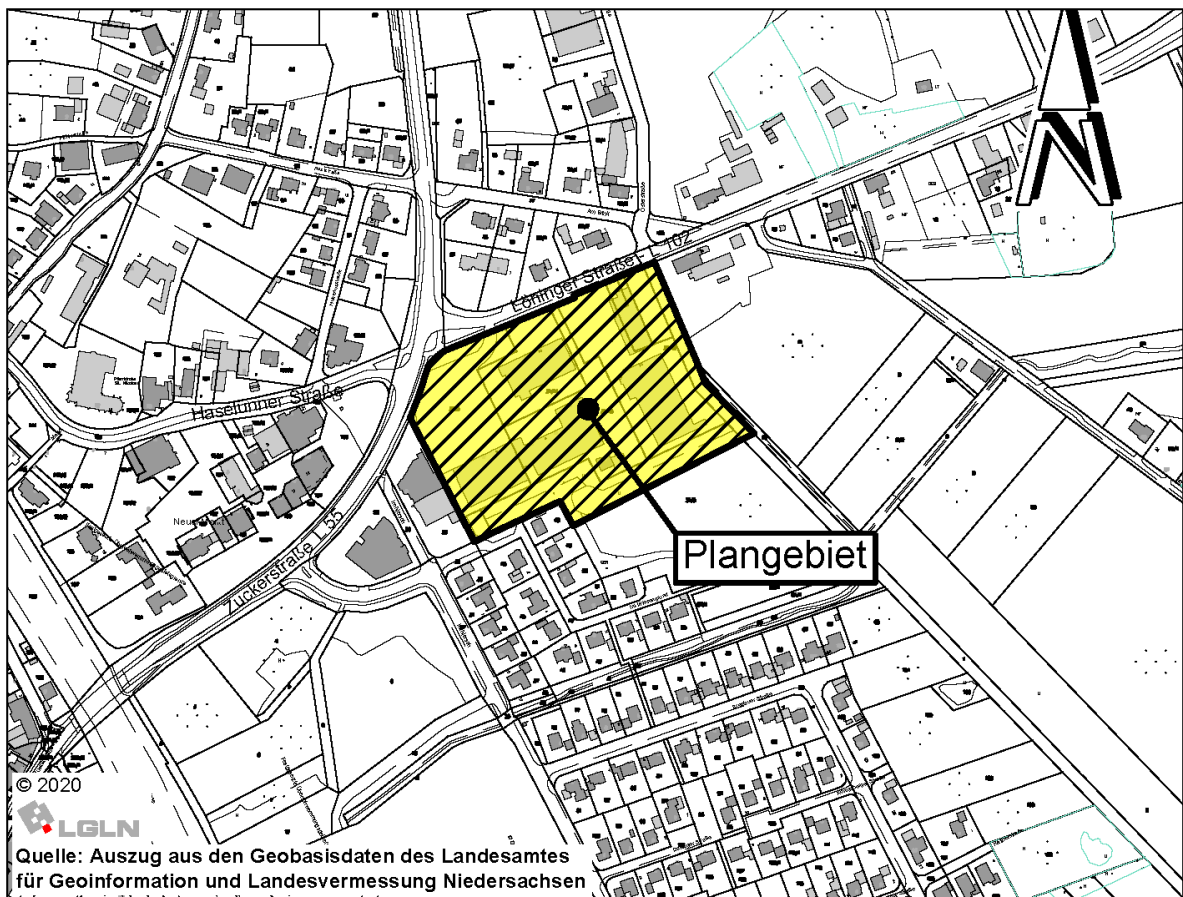


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 36
„An der Löninger Straße“,

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 593655
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 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 84 (ABS. 3) NBAUO.....	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN UND DAS UMFELD	6
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT - NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
6 HINWEISE	7
7 VERFAHREN	9
ANLAGE	9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „An der Löniger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 südlich der Löniger Straße und östlich der Landesstraße 55.

Die Lage des Geltungsbereiches geht aus der Übersichtskarte hervor.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Herzlake mit Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, weiteren Nahversorgungsangeboten und dem Berufs- und Technologiezentrum. Als Teil des Ortszentrums, in dem sich auch das Rathaus und weitere zentrale Einrichtungen befinden, wurde das Plangebiet 1999 als Kerngebiet ausgewiesen. Des Weiteren wurden im Plangebiet örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die sich an den Vorgaben aus einem seinerzeit aufgestellten Dorferneuerungsplan orientierten. In diesem Plan wurden die Dachform sowie die Oberflächenmaterialien als für das Ortsbild besonders prägend bewertet.

Aus diesem Grund wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 festgesetzt, dass die Hauptdächer als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° herzustellen sind. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung wurde für größere Baukörper mit einer Grundfläche von über 300 qm formuliert, die eine Dachneigung von mindestens 20° einhalten sollten.

Während im Plangebiet Gebäude mit geneigten Dächern entstanden sind, haben sich zunehmend in angrenzenden Bereichen entlang der Landesstraße 55 auch Gebäude mit Flachdächern entwickelt. Zu nennen sind hier insbesondere das Seniorenzentrum und das MedHuus.

Im Plangebiet der 1. Änderung stehen nun Veränderungen an einem Gebäude aufgrund von Erweiterungs- und Sanierungsabsichten an. Die geplante Neugestaltung sieht anstelle des geneigten Satteldaches ein Flachdachgebäude vor. Der Geltungsbereich des Plangebiets wirkt sich mit seiner Gebäudegestaltung auf das Ortsbild entlang der Landesstraße 55 aus. Wie oben beschrieben, sind dort außerhalb des Plangebiets in den letzten Jahren Gebäude mit Flachdächern errichtet worden. Aus diesem Grund soll diese Art der Dachgestaltung auch im vorliegenden Plangebiet möglich sein.

Um das Vorhaben in der geplanten Form umsetzen zu können, ist daher die Änderung des Bebauungsplanes in der Form geplant, dass die örtliche Bauvorschrift zur Dachform und Dachneigung im Plangebiet aufgehoben wird. Außerdem soll eine maximal zulässige Höhe für Gebäude mit Flach- und Pultdächern festgesetzt werden. Pultdächer werden in diesem Zusammenhang mit aufgeführt, damit auch einseitig geneigte Dächer, die als Pultdächer bezeichnet werden, bei der Höhenbeschränkung Berücksichtigung finden. Da diese Änderung zu Gunsten einer Umgestaltung und Weiternutzung eines Gebäudes im Innenbereich dient, soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als andere Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen.

Die Änderung erfolgt als rein textliche Änderung ohne Planzeichnung.

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 aufstellen, 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 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m² , 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.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (Kerngebiet) umfasst ca. 15.621 qm.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, die Flächen bereits bebaut sind und die Bebauungsplanänderung der Anpassung eines bestehenden Ortsteils dient, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall unterschritten. Da der Bereich bereits bebaut ist und sich die zulässige Art der Nutzung nicht ändert, wird auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben nicht neu 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 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Das Plangebiet stellt einen Nahversorgungsbereich dar und ist nahezu vollständig bebaut. Im Plangebiet befinden sich ein Vollsortimenter, zwei Discounter, ein Drogeriemarkt, weitere Nahversorgungsnutzungen und das Berufs- und Technologiezentrum sowie deren Nebenanlagen und Stellplätze. Die eingeschossigen Gebäude sind mit geneigten Dächern ausgestattet und die Fassaden sind überwiegend mit rotem Klinker gestaltet.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Ortsfeuerwehr Herzlake, die geneigte Dächer und eine rote Klinkerfassade hat.

Östlich des Plangebiets schließen sich eine Tankstelle und Freiflächen an. Das Plangebiet wird im Süden durch einen Gehölzstreifen zur freien Land-

schaft und zur angrenzenden Wohnnutzung der Straße „Wiesengrund“ abgegrenzt. Diese Gehölzreihe ist im Bebauungsplan Nr. 36 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Südwestlich des Plangebiets sind direkt an der Landesstraße 55 eine Sportsbar und eine Physiotherapiepraxis vorhanden. Diese Gebäude sind überwiegend mit Flachdächern ausgestattet, wobei das Flachdach der Praxis mit einem geneigten Dach umrandet ist. Südlich der Praxis ist in den letzten Jahren das Seniorenzentrum mit zweigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss und Flachdächern entstanden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße befindet sich das MedHuus in ähnlicher Bauform.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 (Abs. 3) NBauO

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und den Charakter des Straßenzuges erheblich.

Der Ortskern von Herzlake ist entlang der Haselünner Straße und im Bereich der Straße „Neuer Markt“ immer noch fast ausschließlich durch symmetrisch geneigte Dächer geprägt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde daher beschlossen, dass entlang der Landesstraße 55 eine Anpassung an diese ortstypische Bauungsstruktur erreicht werden sollte. Für das festgesetzte Kerngebiet wurde daher festgelegt, dass die Hauptdächer als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° herzustellen sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 qm, da solche Gebäude aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde ausgeführt, dass für größere Baukörper die festgesetzte Minstdachneigung zu unverhältnismäßig hohen und aufwendigen Dachkonstruktionen führen würde. Für Gebäude mit einer Grundfläche von über 300 qm wurde daher im Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 eine Ausnahme formuliert: Eine Dachneigung unter 30° ist zulässig, wenn eine Dachneigung von mindestens 20° eingehalten wird oder wenn das Dach eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhält und diese Dachfläche mindestens 1,00 m hoch ist (senkrecht gemessen). Dadurch sollte auch für größere Baukörper, wie sie im Kerngebiet vor allem bei gewerblichen Nutzungen vorkommen können, ein Gestaltungsspielraum geschaffen werden, der trotzdem ein Mindestmaß an Anpassung an die Gesamtstruktur gewährleistet.

Wie der Beschreibung unter 2.3 zu entnehmen ist, hat sich insbesondere entlang der Landesstraße 55 in den letzten Jahren jedoch eine modernere Architektur mit Staffelgeschossen und Flachdächern durchgesetzt.

Im Plangebiet soll nun das Gebäude eines Discounters erweitert und saniert werden. Im Zuge dieser Umgestaltungsmaßnahmen soll anstelle des geneigten Daches ein Flachdach errichtet werden. Begründet wird dieser Wunsch unter anderem mit der stärkeren Nutzung von Photovoltaikanlagen, die auf einer flachen Dachkonstruktion besser ausgerichtet werden können und somit auch das gesamte Dach für diese Art der Energiegewinnung in Anspruch genommen werden kann. Zudem zeigt die heutige Gestaltung der Dächer im Plangebiet, dass sich große geneigte Dachflächen ohne eine Nutzung des Dachgeschosses und ohne eine Gliederung der großen Dachflächen nicht unbedingt positiv auf das Ortsbild auswirken.

Aus diesem Grund und weil sich das Ziel einer einheitlichen Dachlandschaft entlang der Landesstraße 55 sich nicht mehr konsequent umsetzen lässt, soll nun die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1 zur Dachneigung des Bebauungsplanes Nr. 36 aufgehoben werden.

Für das Plangebiet sind im Bebauungsplan Nr. 36 maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich ist die maximale Sockel-, Trauf-, und Firsthöhe festgesetzt. Damit auch für künftige Flachdach- und Pultdachgebäude eine maximale Höhenentwicklung sichergestellt werden kann, wird die textliche Festsetzung Nr. 1.4 zu den Höhen für bauliche Anlagen in der Weise ergänzt, dass Flachdach- und Pultdachgebäude eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m nicht überschreiten dürfen.

Die übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 36 bleiben von dieser 1. Änderung unberührt und haben weiterhin Gültigkeit.

Auch wenn für das vorliegende Plangebiet die Festsetzung für die Dachgestaltung aufgehoben werden soll, bleibt für die Ortsmitte im Bereich der Straße „Neuer Markt“ und entlang der Haselünner Straße das Ziel der Gestaltung mit geneigten Dächern bestehen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und das Umfeld

Mit der vorliegenden Planung wird die Festsetzung einer Mindestdachneigung aufgehoben. Damit sind zukünftig im Plangebiet auch Flachdächer zulässig, was sich auf das Ortsbild auswirken kann. Da sich entlang der Landestraße 55 jedoch bereits Gebäude mit Flachdächern entwickelt haben, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Ortsbild als nicht wesentlich zu bewerten.

Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe für Flachdach- und Puktdachgebäude (7,00 m über dem unteren Bezugspunkt) sind die Auswirkungen auf die Umgebung gleichzusetzen mit den Auswirkungen von im Plangebiet möglichen II-geschossigen Gebäuden mit einer zulässigen Traufhöhe von 7,00 m.

Durch die 1. Änderung ergeben sich somit keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet und das Umfeld.

Weitere Auswirkungen werden durch die Planänderung nicht begründet.

4.2 Natur und Landschaft - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Im Plangebiet wurde mit der 1. Änderung lediglich die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung aufgehoben und eine maximal zulässige Gebäudehöhe für Flachdachgebäude ergänzt. Die zulässige Grundflächenzahl, und damit der Grad der möglichen Versiegelung, bleibt unverändert.

Unabhängig von der Frage, ob der geringe Eingriff durch die vorliegende Planänderung damit als „erheblich“ im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten wäre, gelten nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB bei der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes 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.

Diese Voraussetzung ist, wie in Kapitel 2.2 beschrieben, im vorliegenden Fall gegeben. Eine Eingriffsbilanzierung und ein Ausgleich des Eingriffs sind daher nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließungs- und Versorgungssituation des Plangebiets wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten und zuletzt am 20. Juli 2022 geändert worden (BGBl. I S. 1237). Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäu-

den, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden ab dem 31.12.2023.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Baudenkmale

Im Zuge der Trägerbeteiligung wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet zwei Baudenkmale befinden:

- Wohn- / Wirtschaftsgebäude „Hof Hiemann“, Löniger Str. 5 (Kennziffer 454021.00077)
- Wegekapelle, Löniger Str. (Kennziffer 454021.0006)

Diese Gebäude sind vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in die Liste der Kulturdenkmale des Landkreises Emsland aufgenommen worden und unterliegen den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals „nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.“

Baudenkmalpflege

- 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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-1173 oder (05931) 6605.

7 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. Die Mitteilung und Bereitstellung der Unterlagen erfolgte elektronisch.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich auslegt.

Satzungsbeschluss

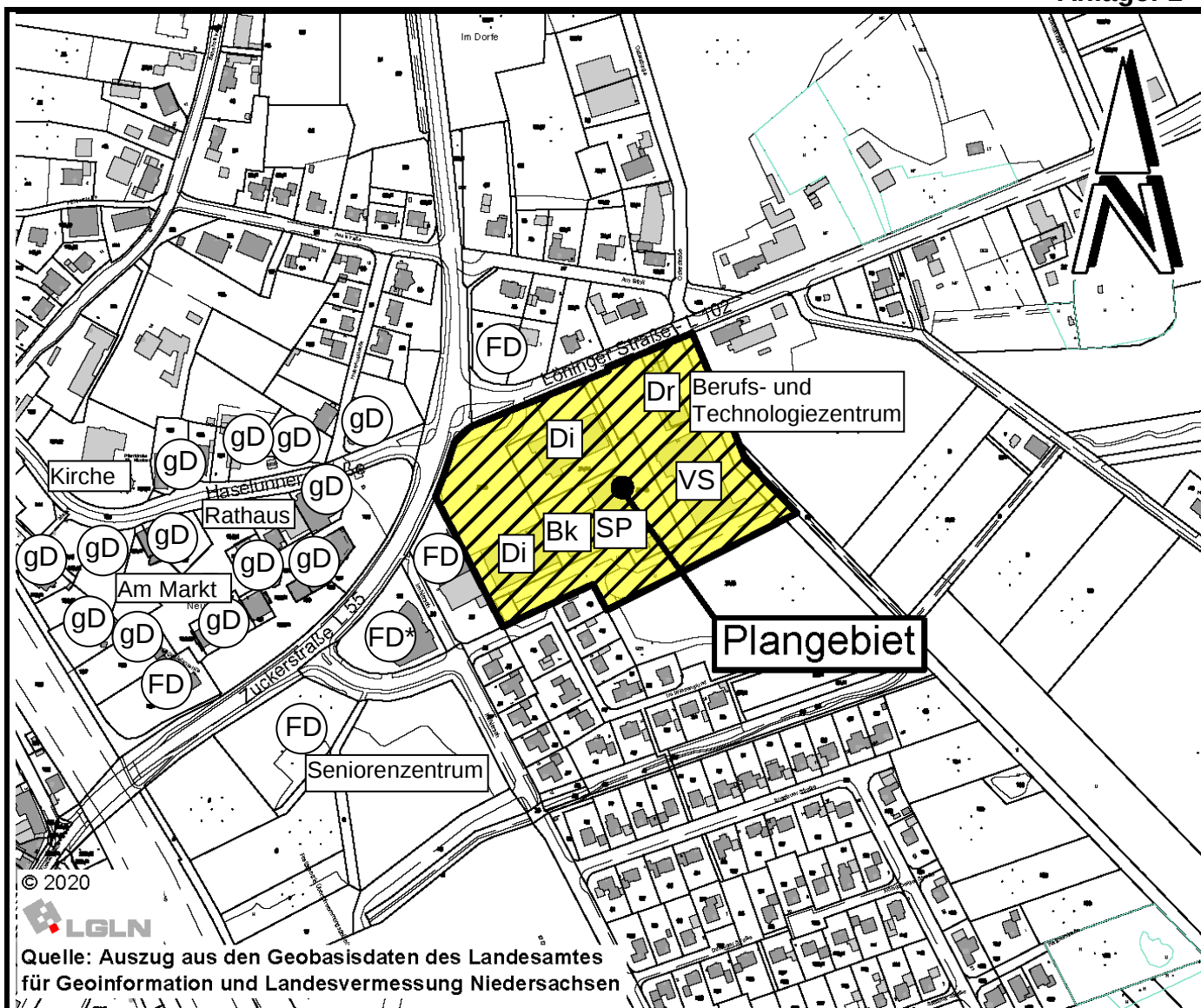
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom _____.

Herzlake, den _____

Gemeindedirektorin

Anlage

1. Örtliche Gegebenheiten
2. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „An der Löniger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

**Legende:**

— Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung

Nutzungen:

Di = Discounter

VS = Vollsortimenter + Bäcker

Bk = Bekleidung

Dr = Drogerie

SP = Sonderposten

Dachform:

FD = Flachdach

FD* = Flachdach mit geneigter Dachrandausbildung

gD = geneigtes Dach

Gemeinde Herzlake

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 36,
1. Änderung

Bestehende
Nutzungs- und
Gestaltungsstruktur
- unmaßstäblich -



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bau nutzungs= verordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- MK Kerngebiet (§ 7 BouNV0)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1,2 GFZ Geschößflächenzahl als Höchstmaß
- 0,6 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 11 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max.SH=0,50m. Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- max.TH=7,00m. maximale Traufhöhe als Höchstmaß
- max.FH=12,00m. maximale Firsthöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: F = Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutzwall mit einer Höhe von 3,00 m. Bezugshöhe ist die Fahrbahn der Straße "Im Wiesengrund"
- Fläche für ein Fahrrecht für Anlieferungszwecke (tags) sowie für Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemeinde Herzlake

Anlage 2
zum
Bebauungsplan Nr. 36,
1. Änderung

Bestehende Festsetzungen
des Bebauungsplanes
Nr. 36, mit örtlichen
Bauvorschriften

o. M.

1. **Textliche Festsetzungen** (gem. § 9 (1) BauGB / BauNVO 1990)
 - 1.1 **Aufhebung bestehender Festsetzungen:**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 36 "An der Löniger Straße", treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Maschkömpe, 3. Erweiterung", rechtskräftig seit dem 30.11.1993 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für den vorliegenden Geltungsbereich, außer Kraft.
 - 1.2 **Ausschluß von Vergnügungsstätten im Kerngebiet:**
Im Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
 - 1.3 **Grundflächenzahl:**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,9 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - 1.4 **Höhe baulicher Anlagen:**
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Mitte der Achse der Fahrbahn vor dem jeweiligen Gebäude.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 12,00 m über dem Bezugspunkt.
 - 1.5 **Grünordnerische Festsetzungen:** (gem. § 9 (1) i.V.m. § 1a BauGB)
 - 1.5.1 **Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen – Baumreihe –**
Auf der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen zu entwickeln. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen soll mind. 10m und höchstens 15m betragen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Grundstückszufahrten sind zulässig.
 - 1.5.2 **Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern – Schutzwall –**
Im gekennzeichneten Bereich ist ein Schutzwall mit einer Höhe von 3 m anzulegen und mit den in der Pflanzliste 2 angegebenen Arten zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz pro 1,5 qm zu pflanzen. Es sind dabei mindestens 4 Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muß 10 % betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - 1.5.3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz pro 2 qm zu pflanzen. Es sind dabei mindestens 4 Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muß 10 % betragen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Im östlichen Teil der Fläche ist eine Wallhecke auf einem Wall mit einer Höhe von 1,5 m anzulegen und entsprechend Nr. 1.5.2 zu bepflanzen. Weiterhin ist die Herstellung von naturnah gestalteten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung auf einer Fläche von ca. 700 qm zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

2.1 Dachneigung:

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 36 qm. Für Gebäude mit einer Grundfläche von über 300 qm können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen oder eine Dachrandausbildung mit mindestens der festgesetzten Dachneigung (30°) erhalten und diese Dachfläche mind. 1,0 m hoch ist.

2.2 Fassadenmaterial:

Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun auszuführen.

Auf bis zu 25 % der Außenwandfläche der Hauptgebäude sind andere Materialien zulässig. Bei der Flächenberechnung bleiben die Flächen von Wandöffnungen (Fenster und Türen) unberücksichtigt. Für Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 36 qm sind auch Glas- oder Holzverkleidungen zulässig.

2.3 Gestaltung der KFZ-Stellplätze:

Bei der Herstellung der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist je 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 qm nicht unterschreiten. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

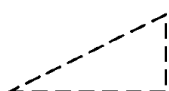
3. Hinweise

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 Sichtdreieck:



Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.3 Versorgungsleitung



Wasserleitung DN 125 PVC (nicht eingemessen)

Bei Baumaßnahmen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitung vorher zu ermitteln.