



**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 (NKoVVG) hat der Rat der Gemeinde Herzlake diesen Bauungsplan Nr. 62 "Busenmühle 4. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Herzlake, 27.09.2021  
 gez. Böken Bürgermeister (L.S.) gez. Pohlmann Gemeindevorsteher

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

**Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

I	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)

**Bauweise, Baugrenzen**

- o offene Bauweise
- EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauzugrenze

**Verkehrsflächen**

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- M 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

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
 Quelle: Anhang an der Gewässerdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2021, LGL/N, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis: Emsland  
 Gemeinde: Herzlake  
 Gemarkung: Herzlake

Flur: 21  
 Maßstab 1:1000

Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarten und weist die arbeitsüblich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand 14. Dezember 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Obermaßstäblichkeit der aus zu bildenden Grenzen in der Orientierung ist einwandfrei möglich.

Längen (Ems) des 15. Dez. 2021

ÖbVerm.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karavall  
 Gemarkungs-Nr.: 21/1879 (Ems) (Kartengrundlagen)

**1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)**

- 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.
- Grundflächenzahl**  
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im Allgemeinen Wöhrgebiet (WA) nicht zulässig.
- 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.
- 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Herrichtung des Baufeldes**  
 Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Straße 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 Ruderalfluren, Brachen und Gewässern (insbesondere der Gräben zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen).
  - Einschränkung von Fall- und Rodungsarbeiten**  
 Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten dürfen innerhalb des Geltungsbereiches nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 NatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzwohnenden Fledermäusen erfolgen.  
 Der Gehölzschlag 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 Baubegleitung).
  - 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.
- 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 Immissionschutzes (Lärmpegel Sandabbau) erst nach Abschluss der Abbautätigkeit im angrenzenden Abbaugewässer zulässig.

**2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)**

- Dachneigung**  
 Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20° bis 46°.
- Gartengestaltung**  
 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.
- Einfriedungen**
  - 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. Sichtreiecke sind zu berücksichtigen.
  - 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.
  - Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z. B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.
- 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**

- Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkeimzentrationen, 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 oder die 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.
- 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 "Haselünner 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 Immissionschutzes geltend gemacht werden.

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Herzlake, 27.09.2021 (L.S.) gez. Pohlmann Gemeindevorsteher

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:  
**regionalplan uvp planungsbüro peter stetzer GmbH**  
 Grundstraße 2, 48832 Freren  
 Freren, 27.09.2021 (L.S.) gez. Willenberg Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herzlake hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 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 05.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht haben vom 27.07.2021 bis 27.08.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Herzlake, 27.09.2021 (L.S.) gez. Pohlmann Gemeindevorsteher

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 23.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung mit Umweltbericht beschlossen.  
 Herzlake, 27.09.2021 (L.S.) gez. Pohlmann Gemeindevorsteher

Der Satzungsabschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2021 im Amtsblatt Nr. 31 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.  
 Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.12.2021 rechtsverbindlich geworden.  
 Herzlake, 04.01.2022 (L.S.) gez. Schümers Gemeindevorsteher

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, \_\_\_\_\_ Gemeindevorsteher

**GEMEINDE HERZLAKE**

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

**-Abschrift-**

