



6. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

7. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 20.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“, und die Entwurfsbegründung haben vom 01.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Heede, den 10.12.2021

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am 10.12.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Heede, den 10.12.2021

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.02.2022 im Amtsblatt Nr. 11/2022 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ ist damit am 18.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Heede, den 18.02.2022

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Heede diesen Bebauungsplan Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am 10.12.2021 als Satzung beschlossen.

Heede, den 10.12.2021

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ beschlossen.

Heede, den 10.12.2021

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ beschlossen.

Heede, den 10.12.2021

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Heede, den _____

Präambel

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ beschlossen.

Heede, den 10.12.2021

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ beschlossen.

Heede, den 10.12.2021

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ beschlossen.

Heede, den 10.12.2021

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), i.V.m. der Bauzeichenerklärung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bestandsangaben

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe 20 Gebäude mit Hausnummer

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 3,5 - 8,0 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
max. FH = 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,50 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 10,0 m.
- Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Im WA-Gebiet muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 3,5 m und 8,0 m betragen.
- Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 38 "1. Erweiterung westlich Dörpener Straße", rechtswirksam seit dem 30.10.2009 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachneigung:** Die Hauptgebäude sind entweder in Flachdachbauweise oder mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen von den Festsetzungen sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Pultdächer sind für die Hauptgebäude sowie für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- 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) 6605 oder (05931) 44-2173.
- 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.
- Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Samtgemeinde Dörpen, Baumt Zimmer 408, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2021

Planunterlage erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 210991

Gemarkung: Heede **Flur:** 125

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.06.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 10.12.21

ObVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 · 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 10.12.2021

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“, wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Heede, den 10.12.2021

Gemeinde Heede

Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 46

"Zur Ortsmitte I"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020
Maßstab: 1 : 5 000

Stand: 10.12.2021

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement