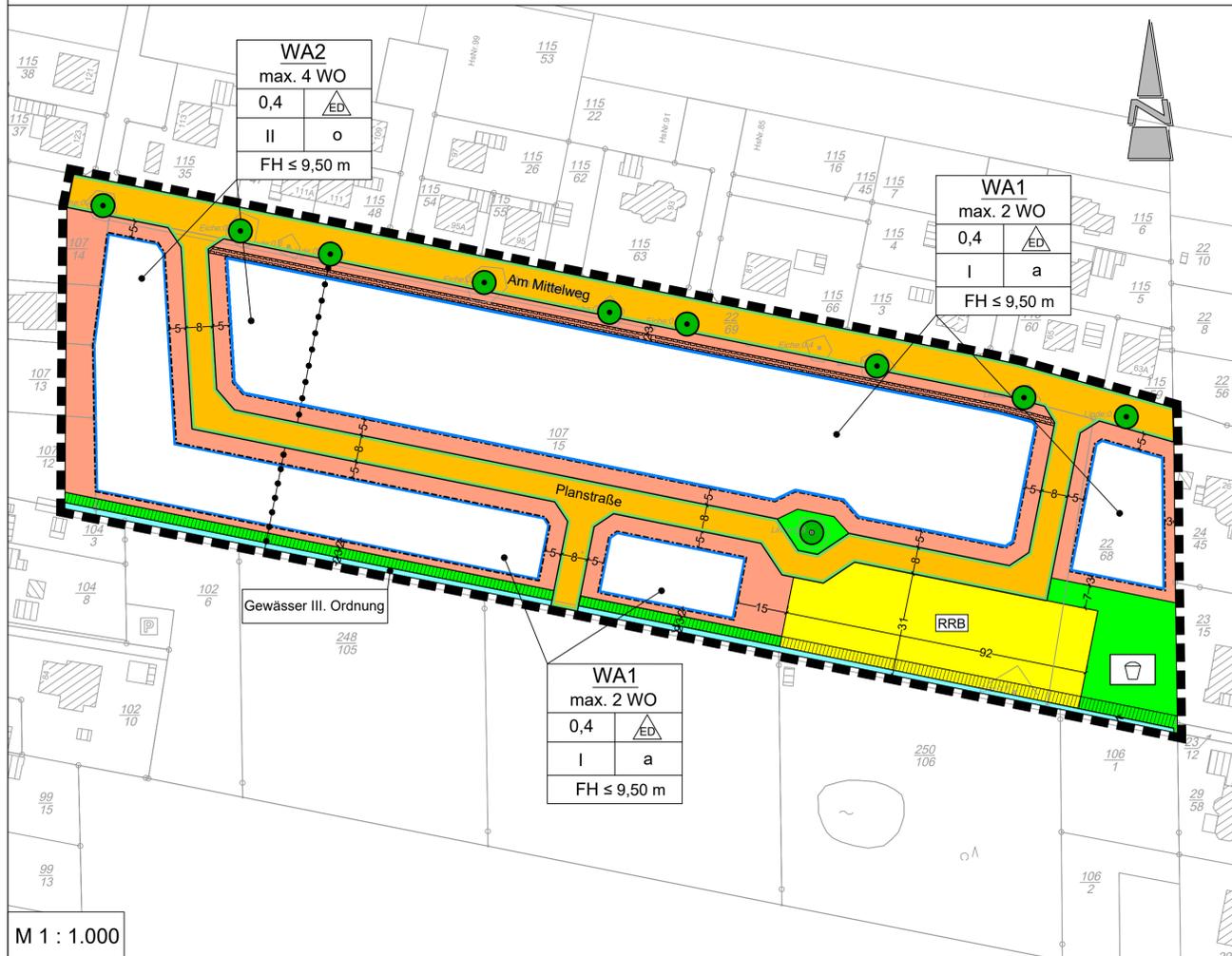


Gemeinde Ostrhauderfehn

Bebauungsplan Nr. 36 "Am Mittelweg"

gem. § 13b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Holterfehn-Mitte"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Hausgruppen sind unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden, sind je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig. Hausgruppen sind unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße ("Am Mittelweg") im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO innerhalb der ersten 3 m gemessen ab der jeweiligen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der überlagernden Zweckbestimmung "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sowie die besonders gekennzeichneten Flächen "Gewässerräumstreifen" gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB sind von jeglicher Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, das die Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar je zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 3,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsvoruracher vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mittelweg“ identisch.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen als Pult-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer in einer Dachneigung von 20°-50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dachraker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
- Die Dacheindeckung der geeigneten Dächer der Hauptgebäude ist aus Betonpfannen oder Tondachziegeln in rot- bis rotbrauner Farbe bzw. anthrazit oder schwarz entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3020, 3027, 3031 bis 3033, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8012, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 auszuführen. Die Farbvorgaben gelten ebenfalls für Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile. Nicht zulässig sind glasierte Materialien. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (Solarenergieanlagen) (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem, rot-braunem oder weißem Verblendmauerwerk sowie in Putz- oder in Holzbauweise entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 1013, 1015, 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3033, 4002, 4004, 8012, 9001 bis 9003, 9010, 9016 und 9018 sowie Naturholzfärbel bei Holzaußenwänden herzustellen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
- Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu lassen. Alternativ sind bis 1 m Höhe senkrechte Holzlatenzäune oder Metallzäune zulässig. Bei Stabgittermattenzäunen ist ein Kunststoffgeflecht nicht erlaubt. Mauerwerk darf lediglich als Pfosten für Toranlagen oder Zaunpfähle verwendet werden (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO).
- Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der §§ 85 (Ausnahmen) und 86 (Befreiungen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingchotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Bei Baumaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Mittelweg" treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Holterfehn-Mitte" außer Kraft.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) Nr. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn am diesen Bebauungsplan Nr. 36 "Am Mittelweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Ostrhauderfehn,
(Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 20.02.2020). 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.

Leer,
(Unterschrift) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Mittelweg" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede,
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Mittelweg" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Mittelweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Mittelweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis zum gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 36 "Am Mittelweg" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Mittelweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 36 "Am Mittelweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Mittelweg" mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 36 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Mittelweg" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 4 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. I
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. maximal 9,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
 Baugrenze
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

 Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen

 öffentliche Grünfläche
 hier: Spielplatz

7. Wasserflächen

 Wasserflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Erhaltung von Einzelbäumen

9. Sonstige Planzeichen

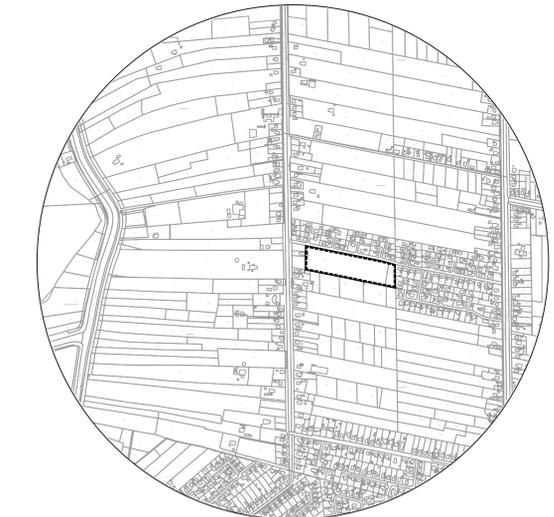
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und der Gemeinde Ostrhauderfehn zu belastende Flächen
 Gewässerräumstreifen

Gemeinde Ostrhauderfehn Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 36 "Am Mittelweg"

gem. § 13b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Holterfehn-Mitte"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

