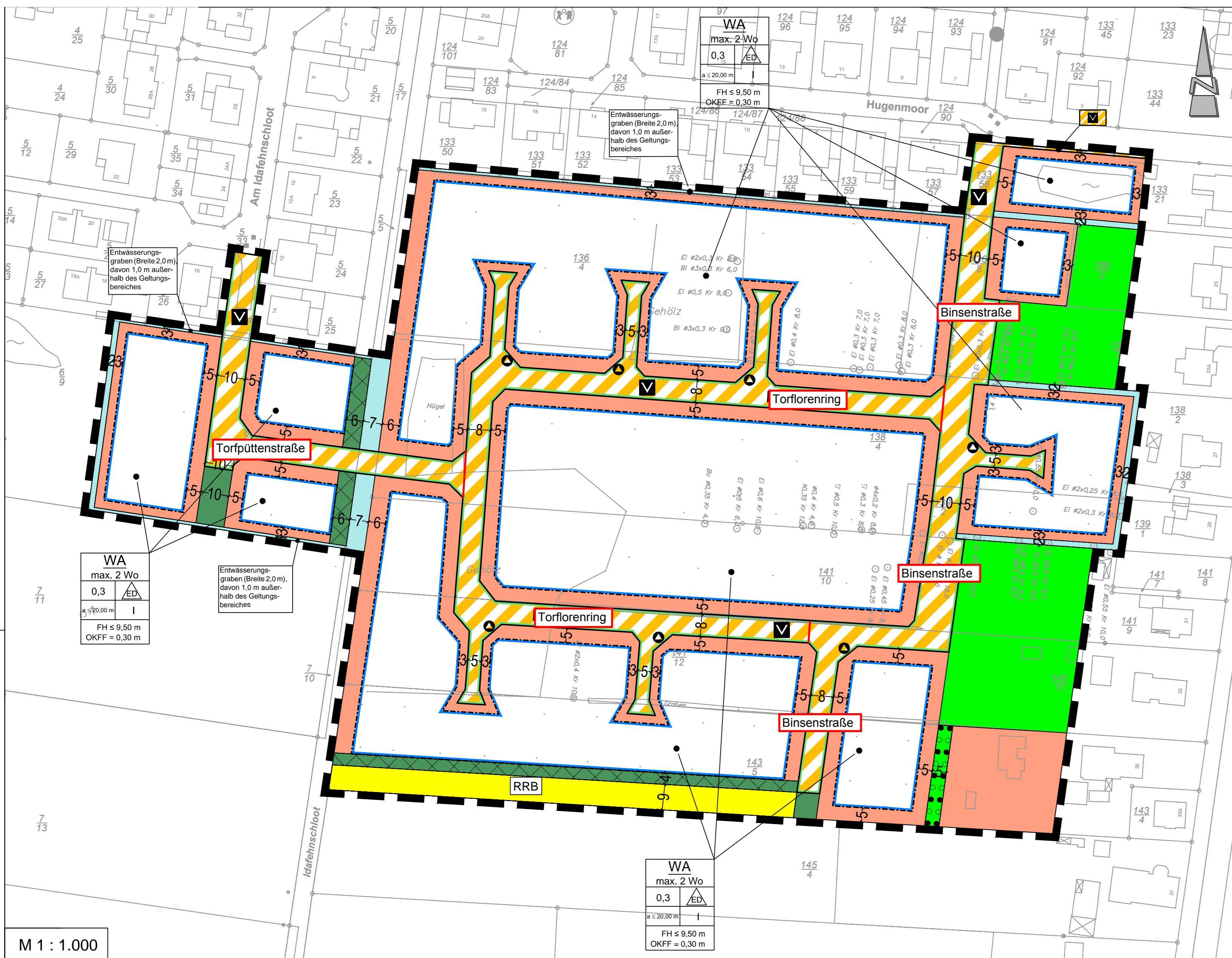


# Gemeinde Ostrhauderfehn

## Bebauungsplan Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebungen des Bebauungsplanes Nr. 29 "Idafehn-Süd" samt 1. Änderung und der Satzung gem. § 34 (2) und § 34 (2a) BauGB



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 22 (4) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Gewässers II. Ordnung („Idafehnhooft“) und der Gewässer III. Ordnung sind in einem Abstand von 3,00 m zur Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen, usw.) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen, usw.) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, ist die Aufbewahrung von Müll- und Wertstoffen ausschließlich am Tag der Abholung zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt:  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Sockelhöhe (OKFF): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Endausbauhöhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstückes  
Unterer Bezugspunkt: Straßeneberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite  
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

### zu verwendende Pflanzarten:

- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Anpflanz- und Erhaltfläche“ mit der überlegenden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzplantagen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher adäquat, innerhalb dieser Fläche zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
zu verwendende Pflanzarten:  
Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Kornelkirsche, Echte Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Hainbuche  
Apfelsorten: Boskoop, Grolinger Krone, Jacob Fischer, Cadfishischer Striebling  
Birnsorten: Güte Graue, Kissliche von Chameau, Neue Pointeau  
Kirschsoroten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle  
zu verwendende Qualitäten  
Bäume: Hochstämmle, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm  
Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang 8-10 cm
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse gemäß § 44 (5) BNatSchG zu vermeiden, für die Arten Star und Gartenrotschwanz jeweils sechs Nisthilfen, für die Art Grauschnäpper zwei Nisthilfen und für die Fledermäuse sechs Flachkästen an den zu erhaltenden Gehäuden im Geltungsbereich anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der Bestand der nach § 7 BNatSchG geschützten Sumpf-Schwertlilie vor Beginn der Bauarbeiten an einem geeigneten Standort umzusetzen. Die Art ist lebend zu versetzen. Der neue Standort ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen.
- Die Baufelddrainung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) Nr. 1 S. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Zur Vermeidung von Verlusten von Amphibien ist die Verfüllung des Stillwassers lediglich zu den Zeiten zulässig, wenn die Amphibien das Gewässer nicht als Lebensraum nutzen, d.h. nur außerhalb der Laichzeit und nicht während der Wintermonate. In den Sommermonaten muss vor der Verfüllung des Gewässers ein Absammeln der ggf. vorhandenen Amphibien stattfinden. Darüber hinaus ist die Baufelddrainung/Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Holzbohle oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden). Die Baufelddrainung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Ist die Fällung von Hölzern/Ästen notwendig, so sind diese durch fachkundiges Personal erneut unmittelbar vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung).

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ identisch.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen als Pult-, Sattel-, Walim-, Krüppelwalim- und Mansarddächer in einer Dachneigung von 20°-50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO). Dachgauben, Dachcker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude ist aus Betonplatten oder Tondschziegeln in Rottrotbraun oder Anthrazit-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).
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem, rot-braunem oder weißem Verblendmauerwerk sowie in Putz- oder in Holzbaueisen 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 Naturholzfarbe bei Holzaußenwänden herzustellen.
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem, rot-braunem oder weißem Verblendmauerwerk sowie in Putz- oder in Holzbaueisen 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 Naturholzfarbe bei Holzaußenwänden herzustellen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind für Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen ausschließlich lebende Hecken und Holzläuze in senkrechter Lattung zu verwenden. Die Höhe der Holzläuze beträgt max. 1,10 m. Werden Hecken als Einfriedung gewählt, sind folgende Gehölzarten zu verwenden:  
Vorschläge:  
Feldahorn (Acer carpeastre) Hainbuche (Carpinus betulus) Weißdorn (Crataegus laevigata)  
Rothbuche (Fagus sylvatica) Liguster (Ligustrum vulgare) Stechpalme(Ilex aquifolium)  
Eibe (Taxus baccata)
- Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Gestaltungsatzung über örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ entspricht.
- 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.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Aufgrund des archaischen Potentials sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen archaische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1213 sowie dem Archaischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 0491 179932, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagern etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, 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 (Reinigungs- und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Verfüllungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LA-GA M 20 (Mittlung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“). Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleigenschaft des Bodenabbaus der § 12 BBodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.
- Anfallene Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtfreiheit im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden, inwieweit die Sichtfreiheit in die Baugenehmigung aufzunehmen ist.
- Die Satzung der Sielacht Stöckhausen ist zu beachten, sofern keine von der Satzung abweichenden Festlegungen im Einvernehmen mit der Sielacht Stöckhausen getroffen werden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ überlagert in Teilbereichen den des Bebauungsplanes Nr. 29 „Idafehn-Süd“ samt 1. Änderung aus den Jahren 2001 und 2011, sowie die Satzung gem. § 34 (2) und § 34 (2a) BauGB aus dem Jahr 1980, der Gemeinde Ostrhauderfehn. Die für diese Teilbereiche geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden 1. Erweiterung außer Kraft gesetzt.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Die Kompensation für das Schutzgut Boden wird auf 27.025 m<sup>2</sup> auf den folgenden Flächen vorgenommen:
  - Flurstücke 112, Flur 8, Gemarkung Langholt, Gesamtgröße 10.005 m<sup>2</sup>, anteilig auf 3.005 m<sup>2</sup>
  - Flurstück 1/511, Flur 6, Gemarkung Ostrhauderfehn, Gesamtgröße 11.037, anteilig auf 2.937 m<sup>2</sup>
  - Flurstück 55/4, Flur 10, Gemarkung Ostrhauderfehn, Gesamtgröße 32.321 m<sup>2</sup>, anteilig auf 21.083 m<sup>2</sup>Die Waldkompensation wird auf dem Flurstück 171, der Flur 4, der Gemarkung Ostrhauderfehn (Gesamtgröße 8.620 m<sup>2</sup>, anteilig auf 1.925 m<sup>2</sup>) vorgenommen. Zusätzlich sind hier 39 Hochstämmle (3x verpflanzt, 12 - 16 cm Stammumfang) sowie drei Einzelsträucher (leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm) zu pflanzen. Weiterhin werden Maßnahmen im Flächenpool Rhadermeer - Leegmoor auf den folgenden Flächen durchgeführt:  
Teilbereich Leegmoor
  - Flurstück 110/4, Flur 6, Gemarkung Holtermoor
  - Flurstück 109/4, Flur 6, Gemarkung Holtermoor
  - Flurstück 110/7, Flur 6, Gemarkung Holtermoor
  - Flurstück 108/7, Flur 6, Gemarkung Holtermoor
  - Flurstück 107/6, Flur 6, Gemarkung Holtermoor
  - Flurstück 106/6, Flur 6, Gemarkung Holtermoor
  - Flurstück 105/4, Flur 6, Gemarkung Holtermoor
  - Flurstück 216/103, Flur 6, Gemarkung HoltermoorTeilbereich Rhadermeer
  - Flurstück 217/101, Flur 6, Gemarkung Holtermoor

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn in der Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO als Satzung am ..... beschlossen.  
Ostrhauderfehn, .....  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGE**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 LGLN  
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 vom .....). 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, den.....  
Vermessungsbüro Beening (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)  
(Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.  
Rastede.....  
Unterschrift

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Ostrhauderfehn, .....  
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.  
Ostrhauderfehn, .....  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Idafehn-Süd“ samt 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.  
Ostrhauderfehn, .....  
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Ostrhauderfehn, .....  
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Ostrhauderfehn, .....  
Bürgermeister

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Ostrhauderfehn, .....  
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Idafehn-Süd - 1. Erweiterung“ stimmt mit der Urschrift überein.  
Ostrhauderfehn, .....  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

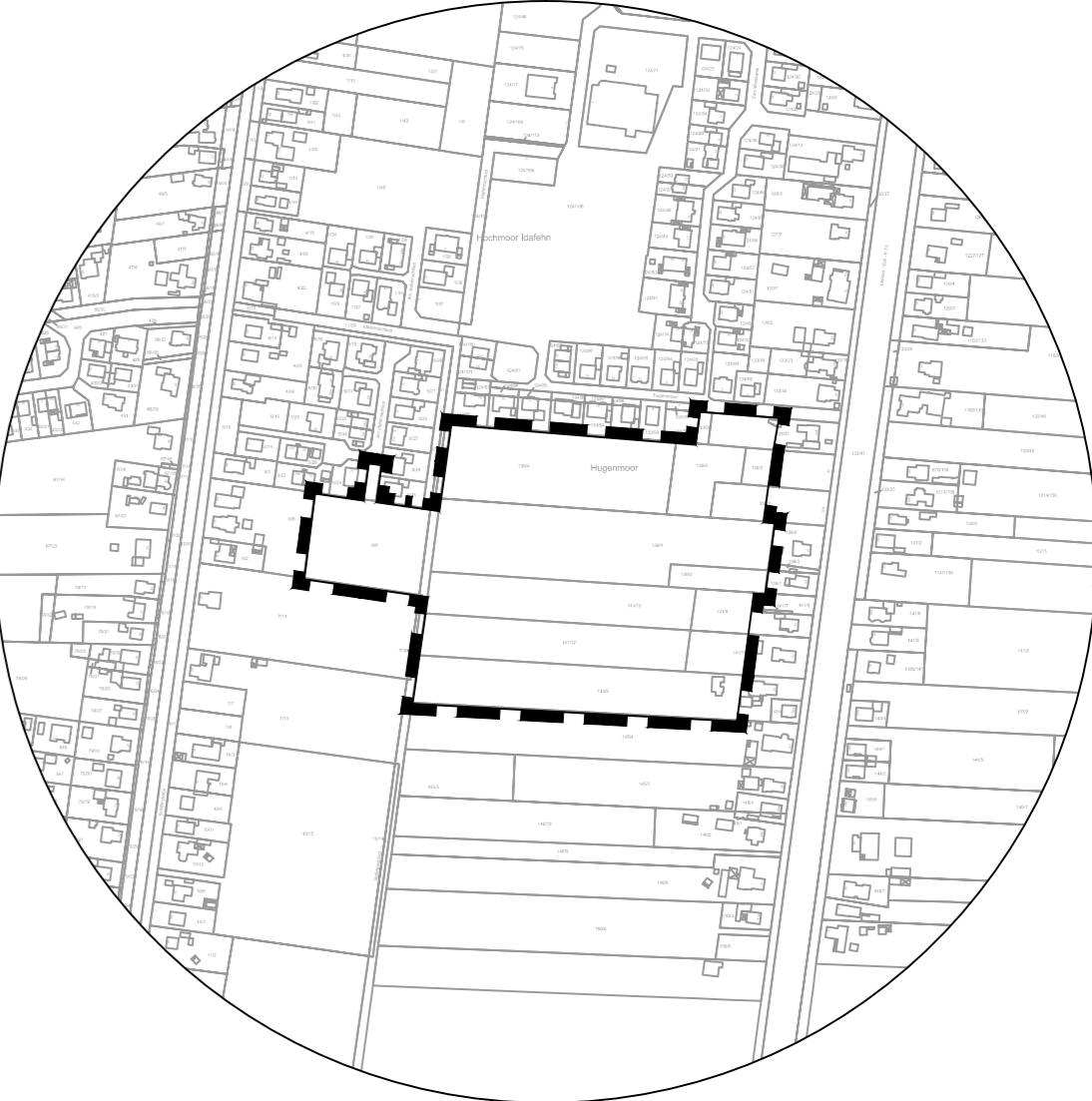
- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)  
max. 2 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, max. 2 WO
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I  
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung  
OKFF = 0,30 m Sockelhöhe, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung
- Bauweise, Baugrenzen**  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
a ≤ 20,00 m abweichende Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
"verkehrsberuhigter Bereich"  
"Müllsammelplatz"
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken**  
Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier:  
"Regenrückhaltebecken" (RRB)
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung, hier: "Grünanlage"  
"Gewässerräumstreifen"  
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserflächen, hier: Graben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Gemeinde Ostrhauderfehn Landkreis Leer

### Bebauungsplan Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebungen des Bebauungsplanes Nr. 29 "Idafehn-Süd" samt 1. Änderung und der Satzung gem. § 34 (2) und § 34 (2a) BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung Juni 2019