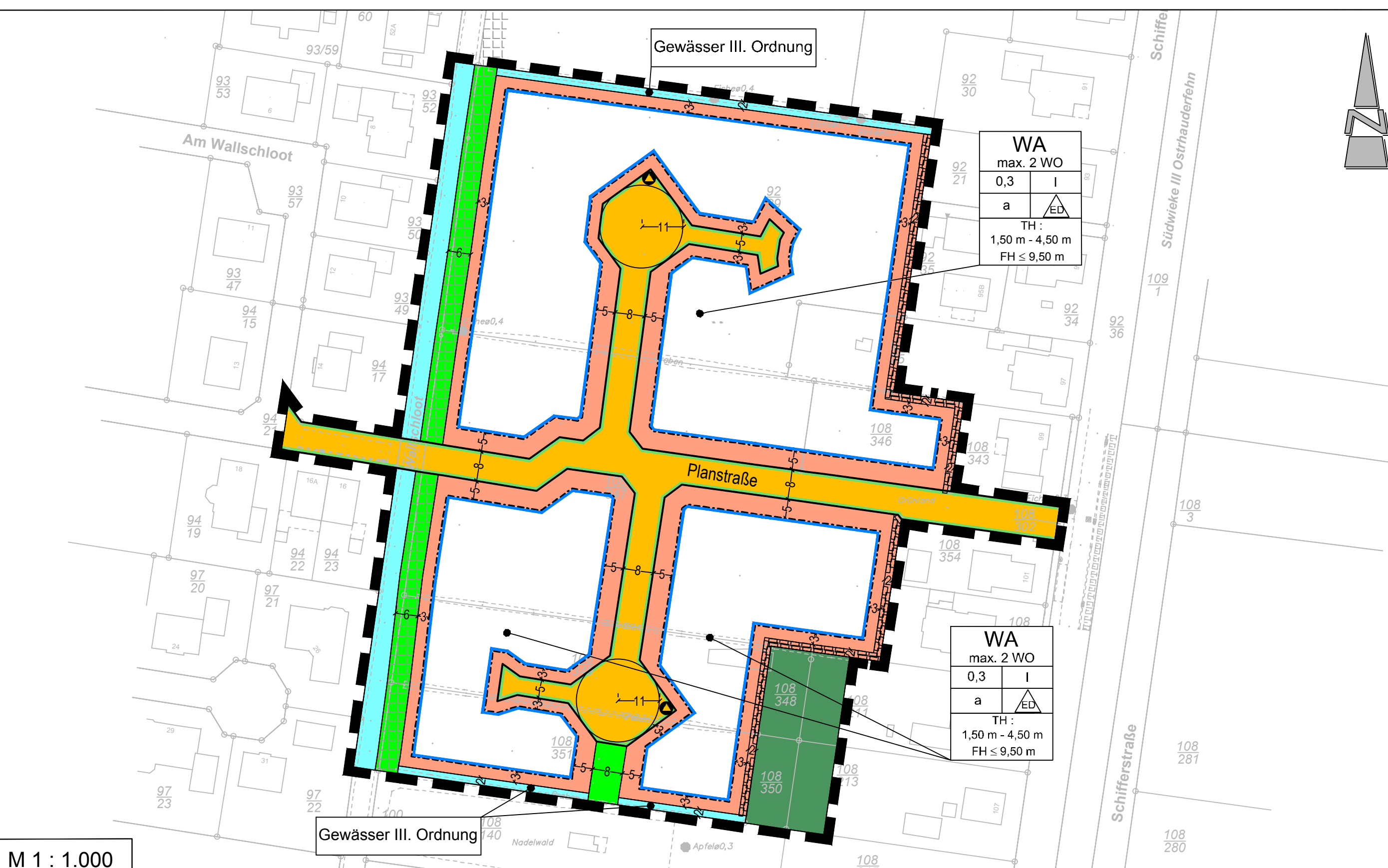


Gemeinde Ostrhauderfehn

2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot"

mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 62 "Schifferstraße" und Nr. 80.1 "Am Wallschloot - 1. Erweiterung"

gem. § 13b BauGB



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 - 5 gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude 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).
- Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den § 12 (6) BauNVO und § 14 (1) BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Stellplätze und Zufahrten für Anlagen gem. § 12 (6) BauNVO mit breittufig verlegtem Material (mehr als 25 % Fuganteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % (*GRZ = 0,45*) zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
a) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante.
b) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von max. 18,00 m. Wangruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gewässer III. Ordnung sind in einem Abstand von 3,00 m zur Böschungskante von jeglicher Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abtragungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der überlagernden Zweckbestimmung "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind von jeglicher Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abtragungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Müllsammelplatz" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist die Aufbewahrung von Müll- und Wertstoffen ausschließlich am Tag der Abholung zulässig.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind von jeglicher Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abtragungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- Innerhalb des Plangebietes ist je Baugrundstück ein Laubbaum der folgenden Arten wahlweise oder zwei Obstbäume (Lokalorten) von den Grundstückseigentümern zu pflanzen sowie bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Laubbaum der folgenden Arten:
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhn. Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Qualitäten:
Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie stets unzulässig, in der Zeit vom 01. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" identisch.
- Innerhalb des in der 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 50° zu errichten. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm).
Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalm, Wintergärten.
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Die Dacheindeckung ist aus gebrannten Tonziegeln oder Dachbetonsteinen (DIN 1117 und 1118) in den Farben rot, rotbraun entsprechend Farbregeister RAL 840 HR mit Ausnahme der Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015 auszuführen. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektor, Absorberanlage).
- Die Außenwandflächen sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) in den Farben rot, rotbraun entsprechend Farbregeister RAL 840 HR mit Ausnahme der Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015 auszuführen. Die Außenwandflächen können mit einem Anteil von 20% auch mit Putz in den Farben weiß, rot oder rotbraun entsprechend Farbregeister RAL 840 HR mit Ausnahme der Ziffern 1013, 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014, 3015, 9001 oder 9013 oder Holz in Holzoptik errichtet werden. Für Garagen gem. § 12 (6) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 40 m² je Wohneinheit und für Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden bis zur einer Grundfläche von 20 m² je Wohneinheit darf für die Außenwandflächen auch Holz verwendet werden.
- Einfriedungen der Privatgrundstücke zu den öffentlich genutzten Flächen hin sind durch geschnittene sommergrüne Laubhecken durchzuführen.

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

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich sind 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, Holzkohleensammlungen, 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 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 geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen 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 Lammschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter 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 Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- 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 Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 80.2 "Am Wallschloot" treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schifferstraße" und des Bebauungsplanes Nr. 80.1 "Am Wallschloot - 1. Erweiterung" 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) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn am die 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Ostrhauderfehn, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2018 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 der 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede,
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 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 der 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat die 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
1,50 m - 4,50 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
FH ≤ 10,00 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Müllsammelplatz

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen, Grünanlage
 private Grünfläche

6. Wasserflächen

Wasserfläche

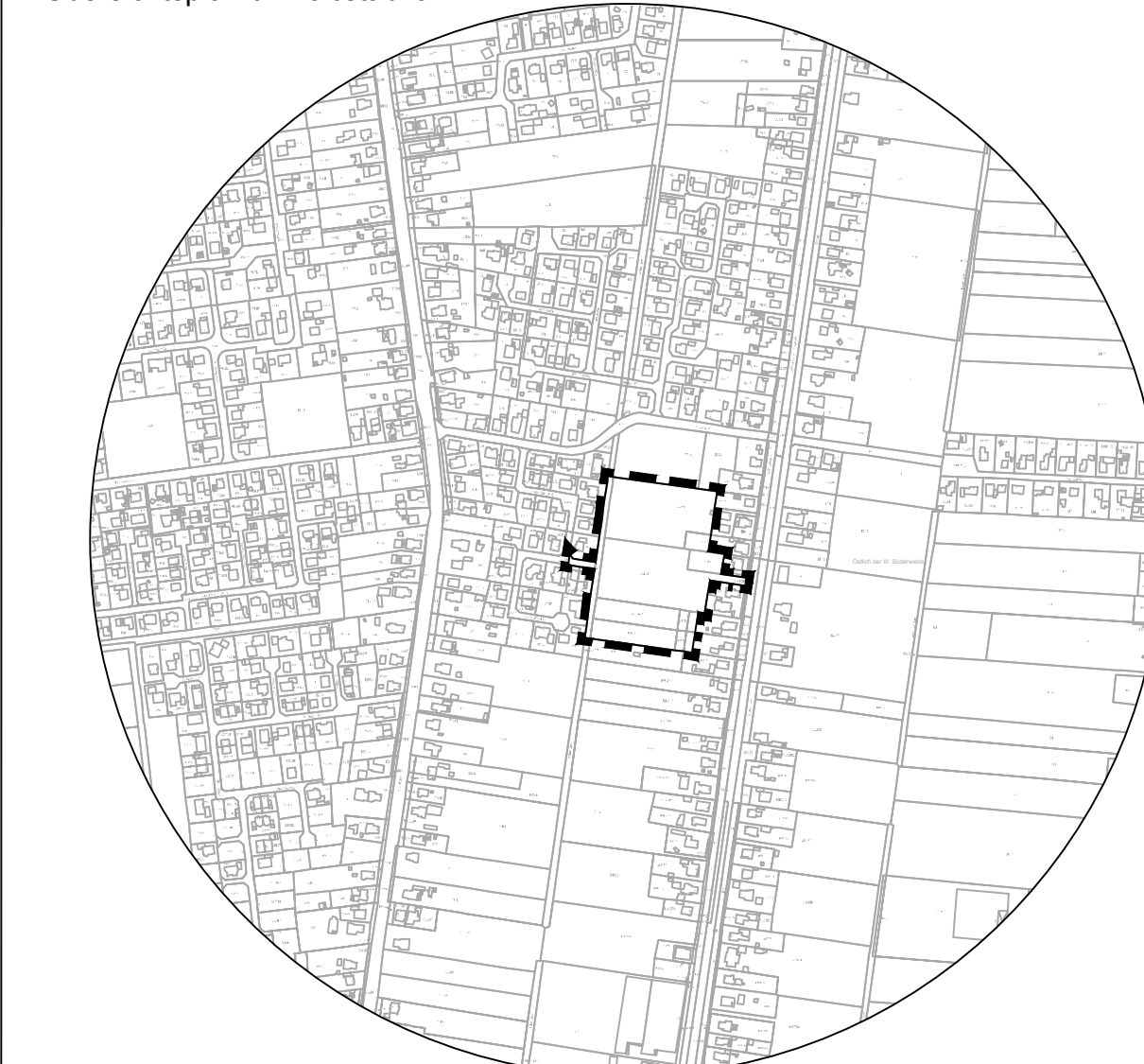
7. Sonstige Planzeichen

Gewässerräumstreifen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Sielacht Stäckhausen zu belastende Fläche

Gemeinde Ostrhauderfehn Landkreis Leer

2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 80.2 "Am Wallschloot" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 62 "Schifferstraße" und Nr. 80.1 "Am Wallschloot - 1. Erweiterung" gem. § 13b BauGB

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

