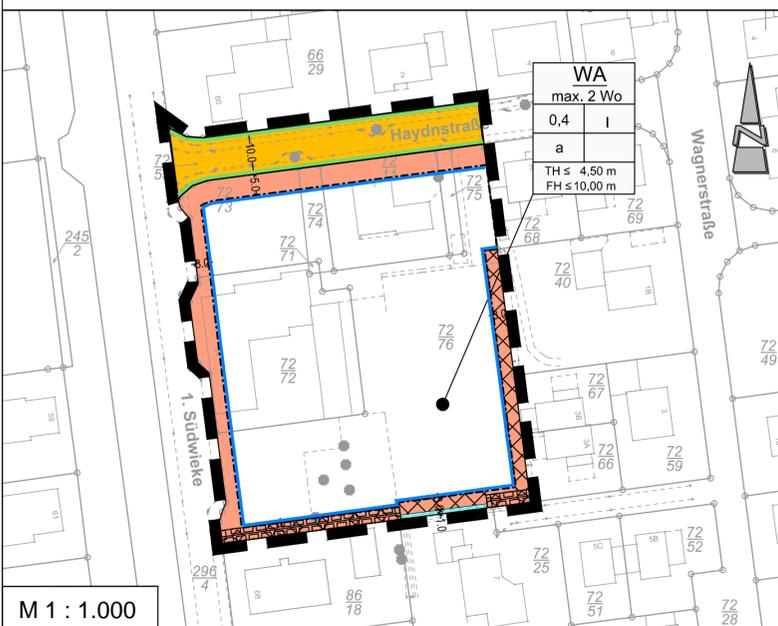


Gemeinde Ostrhauderfehn

Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke"

gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) für max. 10 Personen (Betten) allgemein zulässig (§ 1 (6) Nr. 2 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 22,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 22 (4) BauNVO).
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie des „Gewässerräumstreifens“ sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (hier: Haydnstraße), gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) Nr. 1 S. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrlöcher zurückgeschnitten oder beseitigt werden). Die Baufeldräumung/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.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. 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, Holzkohleansammlungen, 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 Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 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, Altlagerungen 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 (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, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Bei Baumaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten.

- Die Satzung der Sielacht Stäckhausen ist zu beachten, sofern keine von der Satzung abweichenden Festlegungen im Einvernehmen mit der Sielacht Stäckhausen getroffen werden.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, 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).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn den Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am beschlossen.

Ostrhauderfehn,

.....
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 12.07.2018). 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. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede,

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostrhauderfehn,

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" hat mit Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Ostrhauderfehn,

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Ostrhauderfehn,

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ostrhauderfehn,

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" stimmt mit der Urschrift überein.

Ostrhauderfehn,

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO

maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, max. 2 WO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,50 m

zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

FH ≤ 10,00 m

zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a ≤ 22,00 m

abweichende Bauweise, hier: bis zu einer Gebäudelänge von 22,00 m



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Hauptabwasserleitung, hier: verrohrter Graben

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche, hier: Graben

7. Sonstige Planzeichen



mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Gemeinde



besonders gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: Gewässerräumstreifen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

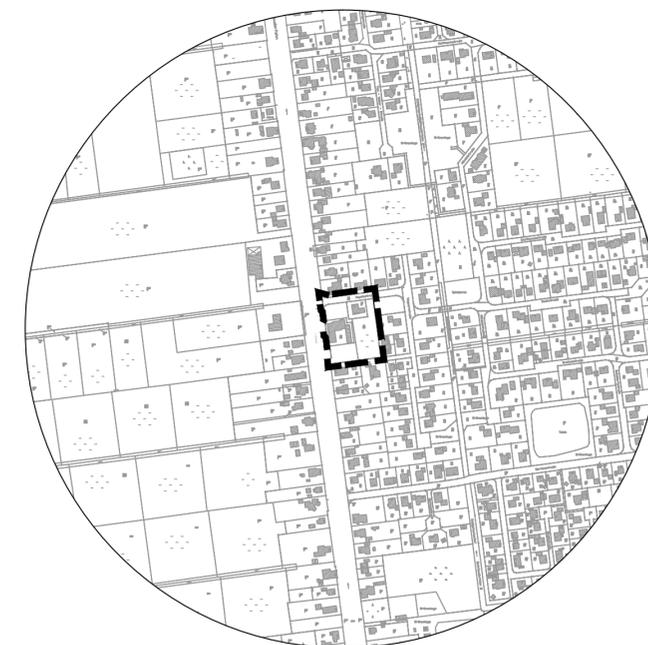
Gemeinde Ostrhauderfehn

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke"

gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

September 2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

