# Gemeinde Ostrhauderfehn

## Bebauungsplan Nr. 84 "Südlich der Langholter Straße"

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

   a) Fachbetriebe für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.850 m²,

   b) zu den Fachbetrieben gehörende Werkstätten,

   c) Stellplätze und der Nutzung gem. textl. Festsetzung Nr. 3a untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

4. 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 nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

5. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO die sich in einem Abstand von unter 3,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze, die sich an der Kreisstraße 58 "Langholter Straße" befindet, nicht zulässig.

7. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50,0 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

8. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene artenarme Extensivgrünland auf Moorboden dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Es sind die nachfolgend genannten allgemeinen Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen zu berücksichtigen:

   - Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen.
   - Umbruch, Neuansaaten sind nicht zulässig.
   - Es dürfen nicht mehr als zwei Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.
   - In der Zeit vom 01. Januar bis 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
   - Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und "kurzrasig" in den Winter gehen.
   - Das Ausbringen von Dünger auf der Fläche ist nicht gestattet. Ausnahmen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
   - In der Zeit vom 01. März bis 20. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) auf der Fläche unzulässig.
   - In der Zeit vom 01. März bis 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Ausbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.
   - Jegliches Aufbringen von Pestiziden ist unzulässig. Ausnahmen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
   - Jegliche Einrichtung zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung gegebenenfalls bestehender Dränagen bleibt zulässig.
   - Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig. Hiervon unberührt ist die ordnungsgemäße Unterhaltung von Flächenzufahrten und Überfahrten.
   - Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten sind unzulässig.
   - Das Aufkommen von Gehölzbeständen ist zu unterbinden.

9. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

   Für Ersatzpflanzungen zu verwendende Pflanzenarten :

   Bäume: Schwarz-Erle, Hänge-Birke,Hainbuche, Eberesche, Stiel-Eiche
   Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

10. 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 jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

    Die Baumaßnahmen für die Anlage des Regenrückhaltebeckens sind gem. § 9 (2) BauGB während der Laich- und Wanderzeit von Amphibien unzulässig und ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen sowie durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung zu betreuen. Das vorhandene Gewässer ist im Vorfeld der Baumaßnahme durch eine fachkundige Person abzufischen.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, geltenden Fassung:

   - BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
   - BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
   - BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202),
   - NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104),
   - NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
   - NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48),
   - PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. Die oben genannten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Ostrhauderfehn einzusehen.

3. 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 gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04341/ 1799-32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder und 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.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

5. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienstelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft in Ost-West Richtung eine Versorgungsleitung (DN 150) des Wasserversorgungsverband Overledingen (WVO). Der 4,00 m breite Schutzstreifen zu dieser Leitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in Kreuzungsbereichen - überbaut und nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Leitung sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

8. In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m die Sicht nicht versperrt werden.

9. Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße" in Anspruch genommen:

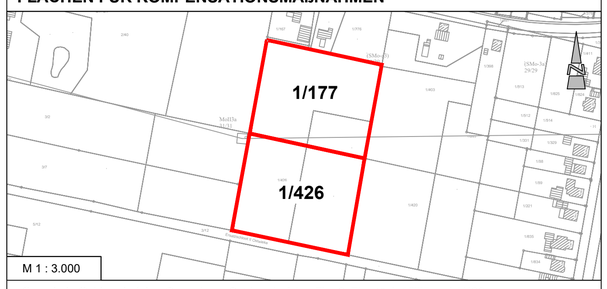
   - Gemeinde Ostrhauderfehn, Gemarkung Langholt, Flur 8, Flurstück 3/4 (Gesamtfläche: ca. 10.930 m², Entwicklung von mesophilem Grünland auf ca. 10.930 m²),
   - Gemeinde Ostrhauderfehn, Gemarkung Ostrhauderfehn, Flur 6, Flurstück 1/777 und 1/426 (Gesamtfläche 9.690 m² und 9.490 m², Entwicklung eines standortgerechten Feldgehölzes auf ca. 5.905 m², Erhalt des Extensivgrünlands auf ca. 13.275 m²),
   - Gemeinde Ostrhauderfehn, Gemarkung Ostrhauderfehn, Flur 5, Flurstücke 74/7 und 74/9 (Gesamtfläche ca. 4.490 m² und ca. 4.395 m², Entwicklung von mesophilem Grünland auf ca. 4.520 m², Anlage eines Gewässerrändstreifens auf ca. 260 m², Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes mit Krautsaum auf ca. 1.235 m²

   Die Flächen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 "Südlich Langholter Straße". Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und die Landschaft umgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode. Für die Entwicklung des mesophilen Grünland sind die Bewirtschaftungsauflagen der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu berücksichtigen. Für die Anlage naturnaher Feldgehölze sind die nachfolgenden genannten Pflanzenarten zu verwenden:

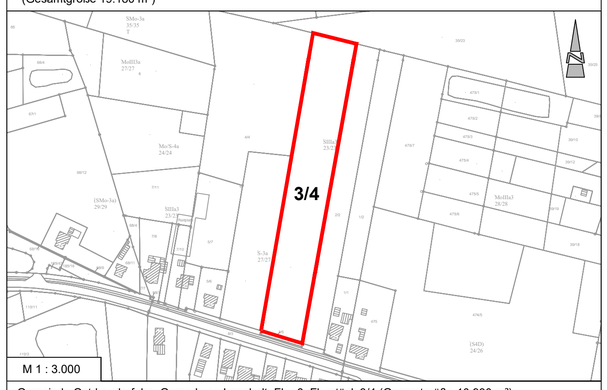
   Bäume: Schwarz-Erle, Hänge-Birke, Hainbuche, Eberesche, Stiel-Eiche
   Sträucher: Eigriffliger Weißdorn, Faulbaum, Hundsrose, Sal-Weide

   Qualitäten:
   Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
   Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

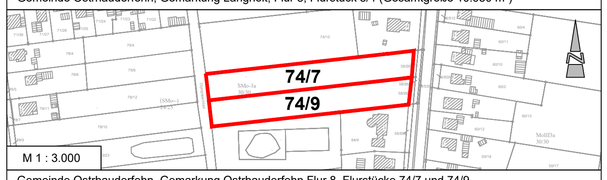
## FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN




Gemeinde Ostrhauderfehn, Gemarkung Ostrhauderfehn, Flur 6, Flurstück 1/777 und 1/426 (Gesamtgröße 19.180 m²)




Gemeinde Ostrhauderfehn, Gemarkung Langholt, Flur 8, Flurstück 3/4 (Gesamtgröße 10.930 m²)




Gemeinde Ostrhauderfehn, Gemarkung Ostrhauderfehn,Flur 8, Flurstücke 74/7 und 74/9 (Gesamtgröße 8.955 m², anteilig auf 6.015 m²)

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 84 "Südlich der Langholter Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung 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 Landsvermessung 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.....

.....
Katasteramt Leer

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 "Südlich der Langholter Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, ..... .....
(Unterschrift)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Südlich der Langholter Straße" 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. 84 "Südlich der Langholter Straße" 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. 84 "Südlich der Langholter Straße" hat mit Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Ostrhauderfehn, ..... .....
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 84 "Südlich der Langholter Straße" 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 beigefügt.

Ostrhauderfehn, ..... .....
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 84 "Südlich der Langholter Straße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 84 "Südlich der Langholter Straße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn, ..... .....
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 84 "Südlich der Langholter Straße" 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. 84 "Südlich der Langholter Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Ostrhauderfehn, ..... .....
Bürgermeister

## PLANZEICHENVERORDNUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet (MI)

SO — Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel"

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 — maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
II — maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II
TH ≤ 6,00 m — Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 6,00 m
FH ≤ 12,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 12,00 m

### 3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

### 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Wasserleitung (DN 150 / 160)

### 7. Grünflächen

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung von Einzelbäumen

### 9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers und Unterhaltungspflichtigen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

### 10. Informelle Darstellungen

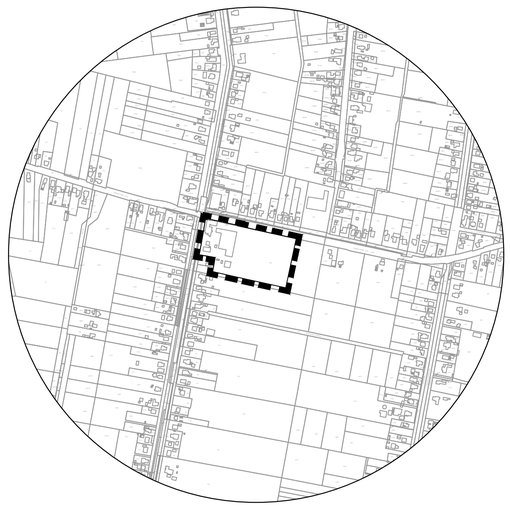
Sichtdreieck
oberirdische Hochspannungsleitung (110-kV)

# Gemeinde Ostrhauderfehn

Landkreis Leer

## Bebauungsplan Nr. 84 "Südlich der Langholter Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung 17.09.2020


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