

Gemeinde Ostrhauderfehn

Bebauungsplan Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg"

mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.1

"Untenende Nord" - 1. Erweiterung

gem. § 13b BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei 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 (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Oberer Firstkante.
a) Firsthöhe (FH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (davon ausgenommen sind Gauben und Giebel).
b) Traufhöhe (TH):	Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der Straße "Am Vossweg", gemessen in der Mitte zur Zufahrt der Privatstraße

Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der Straße "Am Vossweg", gemessen in der Mitte zur Zufahrt der Privatstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße "Am Vossweg" und entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO innerhalb der ersten 2 m gemessen ab der jeweiligen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass 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.
- Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Hochbauten jeglicher Art, Garagen, überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 11 (1) BauNVO unzulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je Baugrundstück wahlweise ein Laubbaum oder zwei Obstbäume von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Laubbäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn.
Apfelsorten: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling.
Birnenorten: Gute Gräue, Köstliche von Charnau, Neue Pointeau.
Kirschorten: Oktavia, Dönnissens Gelbe Knorpeklirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

Qualitäten:
Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist 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 jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat (§ 9 (2) BauGB).
- 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 des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18820 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

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

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" identisch.
- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 50° zu errichten. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm).

Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachkerker, 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 bzw. anthrazit, grau oder schwarz entsprechend Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der Ziffern 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3020, 3027, 3031 bis 3033, 7011, 7012, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8012, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 auszuführen. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% der gewählten Dachseite nicht überschreiten.
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem, rot-braunem, braunem oder beigeem Verblendsmuerwerk entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 1011, 1019, 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3033, 4002, 4004, 8007, 8011, 8012, 8015 bis 8017, 8024, 8025 herzustellen. Die Außenwandflächen können mit einem Anteil von 20% auch mit Putz oder Holz 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 zu 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 geschlossene sommergrüne Laubhecken durchzuführen. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

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, Holzkohleansammlungen, 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 Grundstücks. 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 Abfallsorgung 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 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 gilt die wasserbehördliche Genehmigung vom 25.10.1999 mit dem Aktenzeichen IV/68-e-kl-129/99.
- 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 Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" treten alle entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.1 "Untenende Nord" - 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 (NKMVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn am diesen Bebauungsplan Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg", 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,
© 2019

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). 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,
Vermessungsbüro Beening
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)
..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" 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. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" 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 ortstüblich bekannt gemacht worden.

Ostrhauderfehn,
..... Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" 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 ortstüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Ostrhauderfehn,
..... Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" 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. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn,
..... Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 88 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ostrhauderfehn,
..... Bürgermeister

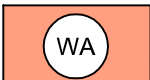
BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Ostrhauderfehn,
..... Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)
TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

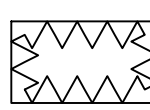
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

..... Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

 Erhaltung von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen

 Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Informelle Darstellungen

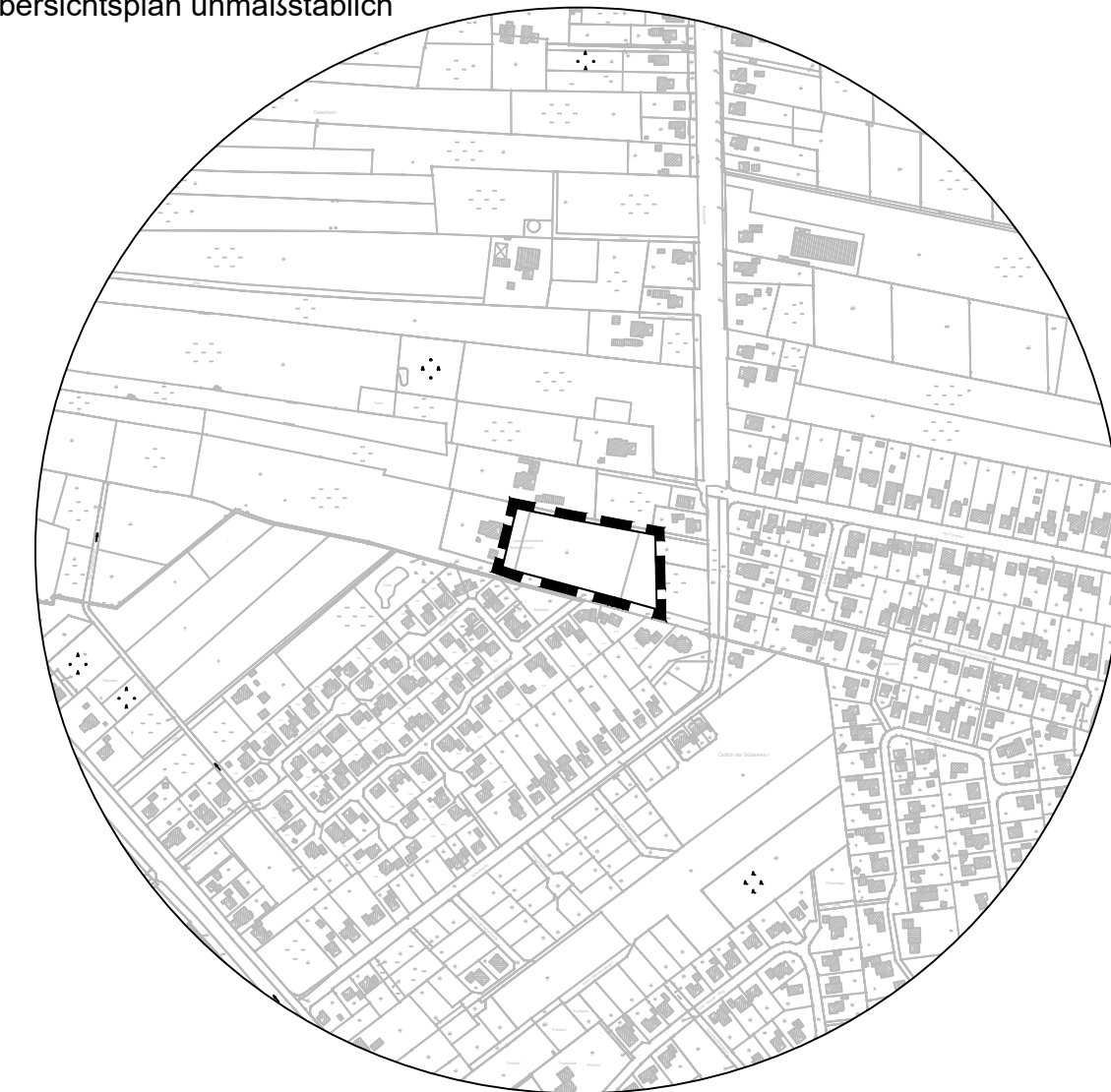
 Stellplatz für Müllbehälter

Gemeinde Ostrhauderfehn Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 88 "Schulstraße / Am Vossweg"

mit örtlichen Bauvorschriften Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.1 "Untenende Nord" - 1. Erweiterung
gem. § 13b BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

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

