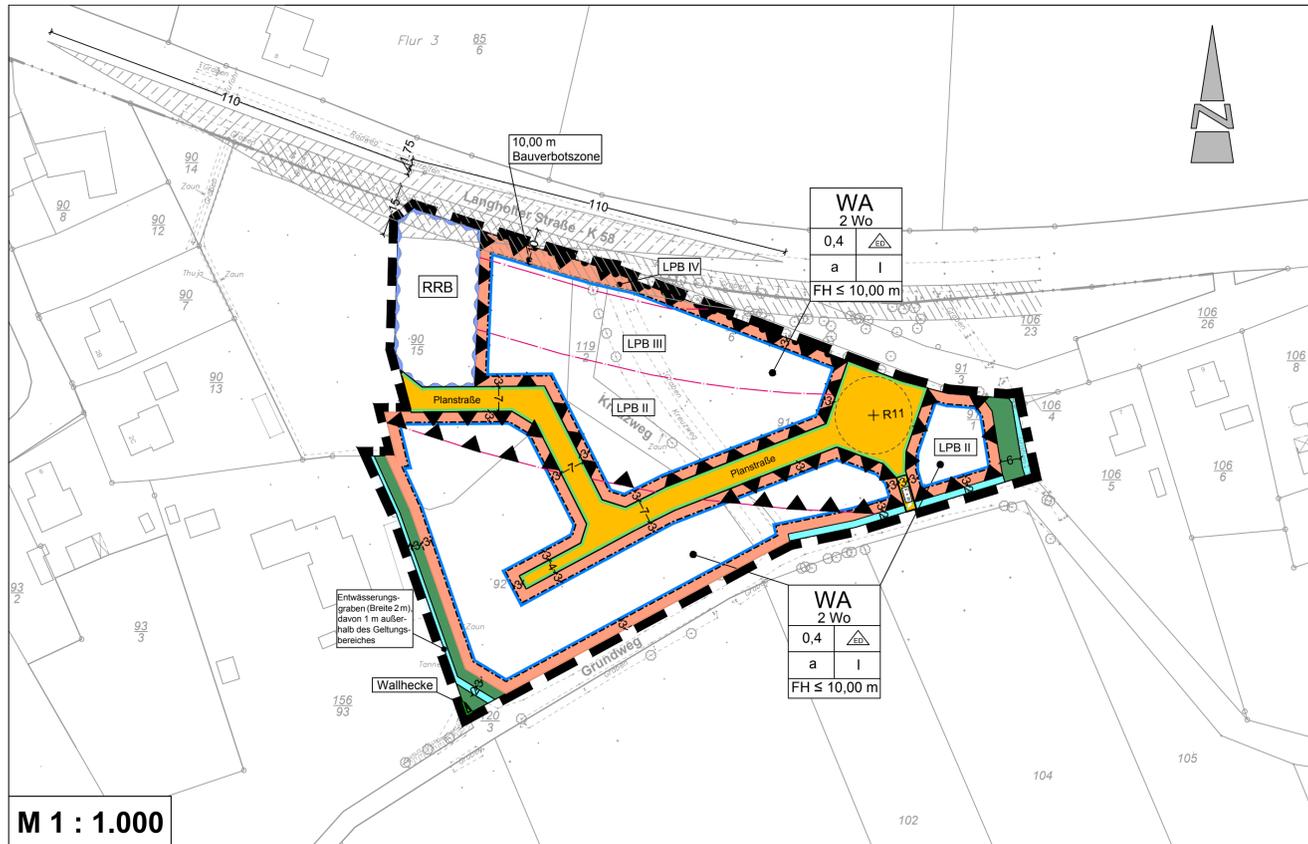


# Gemeinde Ostrhauderfehn

## Bebauungsplan Nr. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt"

mit örtlichen Bauvorschriften



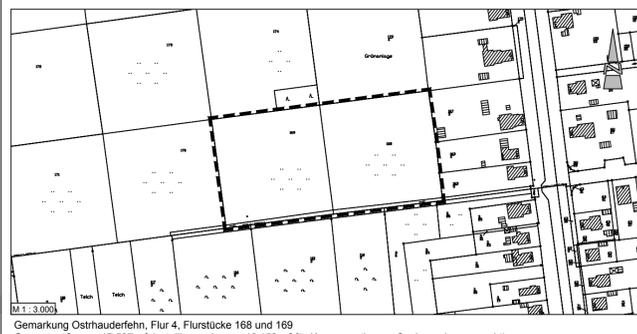
### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innere des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe: obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße  
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind bis zu 1,00 m zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer maximalen Gesamtlänge von 20,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innere der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der dargestellten Gewässer III. Ordnung in einem Abstand von 3,00 m ausgehend von der Böschungsoberkante sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- Innere der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III und IV) gem. DIN 4109, Tab. 9 und 10, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>w</sub> res durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:  
Lärmpegelbereich II:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w</sub> res = 30 dB  
Büro Räume u. ähnliches: erf. R<sub>w</sub> res = 30 dB  
Lärmpegelbereich III:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w</sub> res = 35 dB  
Büro Räume u. ähnliches: erf. R<sub>w</sub> res = 30 dB  
Lärmpegelbereich IV:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w</sub> res = 40 dB  
Büro Räume u. ähnliches: erf. R<sub>w</sub> res = 35 dB  
Für die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe).
- Innere der Bereiche mit einem Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) (LPB III und IV) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Kinderzimmer/Schlafzimmer) an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite). Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R<sub>w</sub> res) müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden.
- Innere der überbaubaren Bereiche in den Lärmpegelbereichen III bis IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Ansonsten wird eine mind. 1,80 m hohe Abschirmmaßnahme (Wand/Nebengebäude) notwendig.
- Innere des Pflanzgebietes ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinleinkroniger Laubb Baum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.  
Zu verwendende Pflanzarten:  
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Rotdorn, Weißdorn, Birke  
Nadelbäume: Bockdorn, Grünlicher Kiefer, Jakob Fischer, Ostfriesischer Stiebling  
Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau  
Kirschsornten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpekirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle  
Qualitäten:  
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm
- Die Flurstücke 168 und 169 der Flur 4 der Gemarkung Ostrhauderfehn sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt". Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt" umgesetzt.
- Die Entfernung von Gehölzen wird u. a. zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln, also nur im Zeitraum von Oktober bis Februar vorgenommen. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli) vorzunehmen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG hat vor der Fällung von Potenzialbäumen unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Bei entsprechenden Vorkommen von Lebensstätten / Individuen ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der z.Zt. geltenden Fassung:  
- BauGB (Baugesetzbuch),  
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),  
- PlanZV (Planzeichenverordnung),  
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),  
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),  
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),  
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz),  
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04341-179932, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagernungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt eine nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke.
- Der innere des Geltungsbereiches befindliche Gewässerräumstreifen ist gemäß der Satzung der Sielacht Stickhausen von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einzäunung freizuhalten.
- Gem. § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Nach Abstimmung der Gemeinde Ostrhauderfehn mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Leer sowie des Straßen- und Tiefbauamtes wird die Bauverbotszone entlang der Langholter Straße (K 58) abweichend auf 10,00 m festgesetzt. Die vorgenannten Regelungen gelten entsprechend.
- Der Bereich innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecks im Einmündungsbereich Langholter Straße (K 58) / neu anzulegende Erschließungsstraße (Planstraße) ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
- Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind bei der Gemeindeverwaltung Ostrhauderfehn einzusehen.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) von 1990.

### Flächen für Ersatzmaßnahmen



Gemarkung Ostrhauderfehn, Flur 4, Flurstücke 168 und 169  
Gesamtgröße: ca. 17.587 m<sup>2</sup> (anteilig werden ca. 16.150 m<sup>2</sup> für Kompensationsmaßnahmen beansprucht)

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn den Bebauungsplan Nr. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Begründung 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, © 2016  
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 dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.  
Rastede, ..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt" mit örtlichen Bauvorschriften 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. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt" mit örtlichen Bauvorschriften 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. 32 und der Begründung haben vom bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Ostrhauderfehn, ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB 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. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn, ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 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. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Ostrhauderfehn, ..... Bürgermeister

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das im Bebauungsplan Nr. 32 "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt" festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA).
- Innerehalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen als Pult-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer in einer Dachneigung von 20°-50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude ist aus Betonplatten oder Tondachziegeln in roter bis rotbrauner 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, 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 Holzbauweise 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.
- Innerehalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind für Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen ausschließlich Hecken und Holzzäune in senkrechter Lattung zu verwenden. Die Höhe der Holzzäune beträgt max. 1,10 m. Werden Hecken als Einfriedung gewählt, sind folgende Gehölzarten zu verwenden.  
Vorschläge:  
Feldahorn (Acer campestris)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Weißdorn (Crataegus laevigata)  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Stechpalme (Ilex aquifolium)  
Eibe (Taxus baccata)
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nummern 1 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Maßgabe des § 66 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung**  
WA allgemeine Wohngebiete (WA)  
2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH ≤ 10,00 m Firsthöhe (FH) ≤ 10,00 m
- Bauweise, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise (a)  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche, hier: Gewässerräumstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserflächen, hier: Entwässerungsgräben  
Fläche für die Regenrückhaltung, hier: Regenrückhaltebecken
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier Wallhecke
- Sonstige Planzeichen**  
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes  
Sichtdreieck  
Lärmpegelbereich gem. DIN 4109  
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109  
Bauverbotszone gem. § 24(1) NStrG

# Gemeinde Ostrhauderfehn

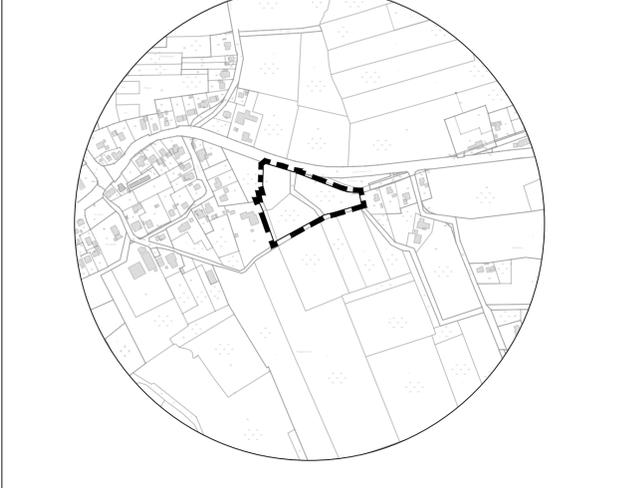
## Landkreis Leer

# Bebauungsplan Nr. 32

## "Teilbereich B - Feuerwehr Langholt"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung 07. März 2017