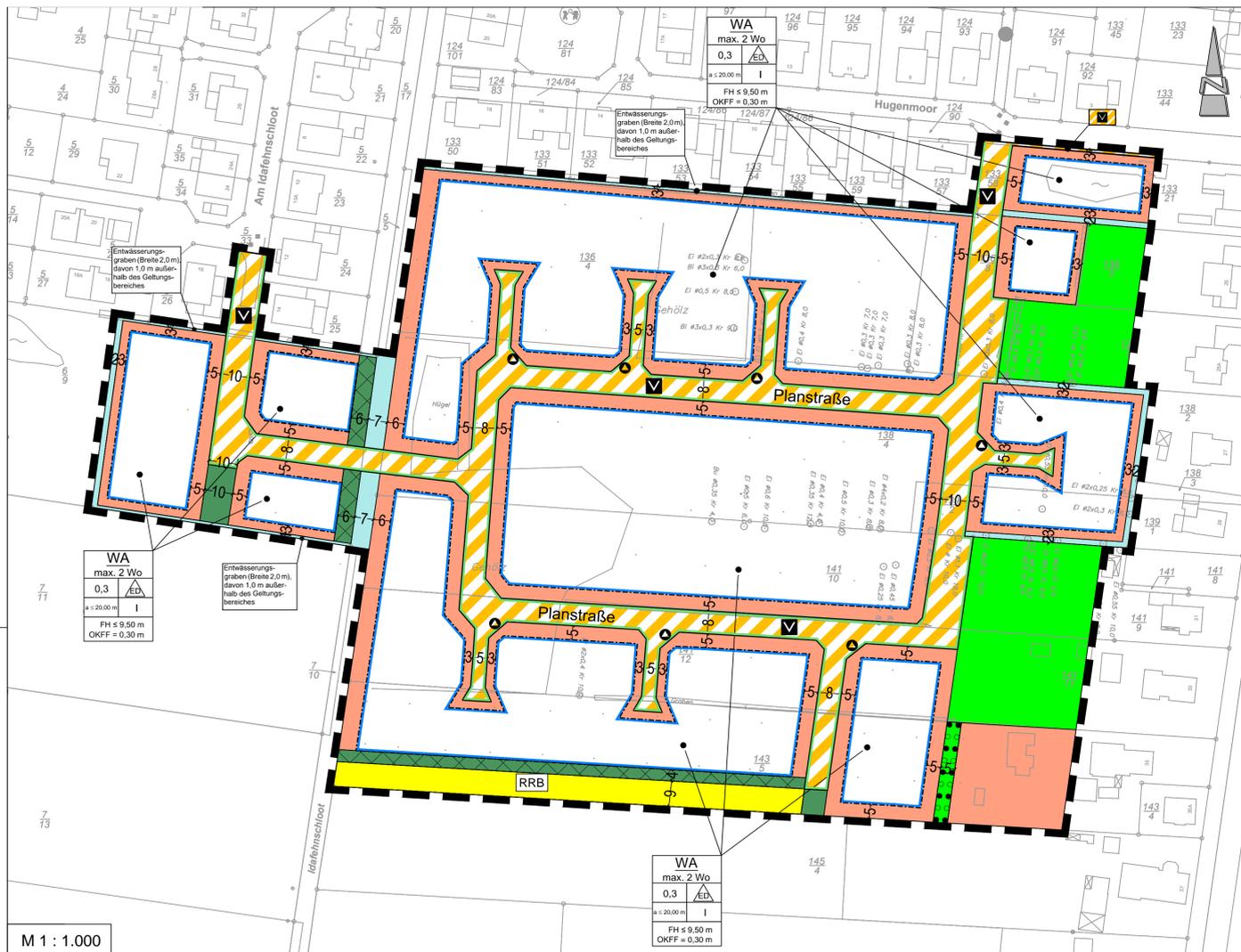


Gemeinde Ostrhauderfehn

Bebauungsplan Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebungen des Bebauungsplanes Nr. 29 "Idafehn-Süd" samt 1. Änderung und der Satzung gem. § 34 (2) und § 34 (2a) BauGB



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innere Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist die Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innere Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung von 20,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 22 (4) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Gewässers II. Ordnung (Idafehnschloot) und der Gewässer III. Ordnung sind in einem Abstand von 3,00 m zur Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen, usw.) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen, usw.) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Innere Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Müllsammelplatz" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, ist die Aufbewahrung von Müll- und Wertstoffen ausschließlich am Tag der Abholung zulässig.
- Innere Festsetzung des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Sockelhöhe (OKFF): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Endausbauhöhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

- Innere Festsetzung der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten, Abgabe oder Beseitigungen sind vom Eingriffsrursacher adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Kornelkirsche, Echte Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Hainbuche
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostrfriescher Striebling
Birnenarten: Gute Graue, Kostliche von Charneau, Neue Pointeau
Kirschen: Oktavia, Dönissens Gelbe Knochpeirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle
Qualitäten: Bäume: Hochstämme
- 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 Röhrichte 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" identisch.
- Innere Festsetzung des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen als Pult-, Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Mansarddächer in einer Dachneigung von 20°-50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO). Dachgauben, Dachkerker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude ist aus Betonplatten oder Tondachziegeln in rot 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, 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 Verbländemaerwerk 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 Holztaubauwänden herzustellen.
- Innere Festsetzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind für Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen ausschließlich lebende Hecken und Holzzaune in senkrechter Lattung zu verwenden. Die Höhe der Holzzaune beträgt max. 1,10 m. Werden Hecken als Einfriedung gewählt, sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
Vorschläge:
Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Weißdorn (Crataegus laevigata)
Rotbuche (Fagus sylvatica) Liguster (Ligustrum vulgare) Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eibe (Taxus baccata)
- Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Gestaltungsatzung über örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" entspricht.
- Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der §§ 85 (Ausnahmen) und 86 (Befreiungen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Aufgrund des archaischen Potentials sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen archaische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Folglich wird nachträglich 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, Holzkohleasammungen, 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 Archaischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafentstr. 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, Atablagungen 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 (vorwiegend) 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 (Recyclingsootter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mittlung der Länderechtsabteilung, Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen"). Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleigenschaft des Bodenaustausches der § 12 BBodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.
- Anfallene Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtfreiheit im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden, inwieweit die Sichtfreiheit in die Baugenehmigung aufzunehmen ist.
- Die Satzung der Sielacht Sticksen ist zu beachten, sofern keine von der Satzung abweichenden Festlegungen im Einvernehmen mit der Sielacht Sticksen getroffen werden.
- Innere Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29.1 befindet sich ein gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich hierbei um ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes nährstoffreiches Großseggenried (NSG). Der vorhandene Biotoptyp unterliegt dem besonderen Biotopschutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 (2) BNatSchG verboten. Das Biotop ist vor äußerlichen Beeinträchtigungen jeglicher Art mit entsprechenden Maßnahmen zu sichern. Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Landkreis Leer als untere Naturschutzbehörde der Baumaßnahme zustimmt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" überlagert in Teilbereichen den des Bebauungsplanes Nr. 29 "Idafehn-Süd" samt 1. Änderung aus den Jahren 2001 und 2011, sowie die Satzung gem. § 34 (2) und § 34 (2a) BauGB aus dem Jahr 1980, der Gemeinde Ostrhauderfehn. Die für diese Teilbereiche geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden 1. Erweiterung außer Kraft gesetzt.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Bauutzungsverordnung (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 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn in der Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 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 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den.....
Vermessungsbüro Beering (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)
(Unterschrift)

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am nach Erörterung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebungen des Bebauungsplanes Nr. 29 "Idafehn-Süd" samt 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung" stimmt mit der Urschrift überein.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, max. 2 WO
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung
OKFF = 0,30 m Sockelhöhe, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung
- Bauweise, Baugrenzen**
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a ≤ 20,00 m abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
"verkehrsberuhigter Bereich"
"Müllsammelplatz"
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken**
Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier:
"Regenrückhaltebecken" (RRB)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung, hier: "Grünanlage"
"Gewässerräumstreifen"
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Wasserflächen, hier: Graben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Ostrhauderfehn Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 29.1 "Idafehn-Süd - 1. Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebungen des Bebauungsplanes Nr. 29 "Idafehn-Süd" samt 1. Änderung und der Satzung gem. § 34 (2) und § 34 (2a) BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich

