

Gemarkung Ostrhauderfehn

Flur 3

Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO ausdrucksweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und der Höhe der in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 2,71 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.
- Innenhof der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberfläche des Fertigfußbodens (OFB) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und der Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 2,71 m über NHN (unterer Bezugspunkt).
- Innenhof der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberfläche des Fertigfußbodens (OFB) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und der Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 2,71 m über NHN (unterer Bezugspunkt).
- Innenhof der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO als bestehende, überbaubare Grundstücksflächen zugelassen. Letztlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarVO (Corporis) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig; als befestigte Flächen sind hier nur Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zum Haus zulässig.
- Sonsige Festsetzungen
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten (L-) zu belastenden Flächen werden zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 108/297 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und Beplanzungen mit Bäumen und Sträuchern mit einer Wuchshöhe über 3 m dauerhaft freizuhalten.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten (L-) zu belastenden Flächen werden zugunsten der jeweiligen Eigentümer der an das Leitungsfrengrenzen Grundstücke festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und Beplanzungen mit Bäumen und Sträuchern mit einer Wuchshöhe über 3 m dauerhaft freizuhalten.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu belastenden Flächen werden zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 108/362 festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BV) (GEMÄß § 84 (3) NBAUO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“, Gemeinde Ostrhauderfehn

§ 1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 15° nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassen Vorbauten, Windfangs, Eingangsüberdachungen, Hausingangsstufen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere verdeckte Gebäudeflächen, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand im Dachbereich in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.

§ 2 Baumaterialien

(1) Die Dachdeckung ist aus gebrauchten Tonziegeln oder Dachbeschichtungen in den Farben rot oder rotrgrün entsprechend Farbregister RAL 8040 HR mit Ausnahme der Ziffern 2000, 2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2012, 2014 und 2015 auszuführen. Die Außenwandflächen können mit einem Anteil von 20 % auch mit Putz in den Farben weiß, rot oder rotrgrün entsprechend Farbregister RAL 8040 HR mit Ausnahme der Ziffern 1013, 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 2011, 2012, 2014, 2015, 9001 oder 9013 oder Holz in Holzputz errichtet werden. Für Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 40 m² je Wohneinheit und für Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Wohneinheit darf für die Außenwandflächen auch Holz verwendet werden.

(2) Die Außenwandflächen, u. U. in Plattenfertigung, müssen in den Farben weiß, rot oder rotrgrün entsprechend Farbregister RAL 8040 HR mit Ausnahme der Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 2007, 2009, 2011, 2012, 2014 und 2015 auszuführen. Die Außenwandflächen können mit einem Anteil von 20 % auch mit Putz in den Farben weiß, rot oder rotrgrün entsprechend Farbregister RAL 8040 HR mit Ausnahme der Ziffern 1013, 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 2011, 2012, 2014, 2015, 9001 oder 9013 oder Holz in Holzputz errichtet werden. Für Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 40 m² je Wohneinheit und für Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Wohneinheit darf für die Außenwandflächen auch Holz verwendet werden.

§ 3 Grundstückseinfriedungen entlang von Verkehrsflächen

Grundstückseinfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind als lebende Laubbäume anzulegen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBAUo mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(Die Bauvorschriften werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Planes nur in den nicht überbaubaren Flächen dargestellt)

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH_{max} Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 2)
OkFF_{max} Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über einem Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ Offene Bauweise
— Baugrenzen

4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen, Regenrückhaltegraben (RRG)
Wasserflächen, Graben III. Ordnung

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
Leitungsrecht (vgl. TF Nr. 5 und 6)
Geh- und Fahrrecht (vgl. TF Nr. 7)
bei schmalen Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN mit UTM-Koordinaten

PRAEAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Bauugeschobes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 39/24) und des § 59 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), und des § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBAUo) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ostrhauderfehn, den **Gemeinde Ostrhauderfehn Der Bürgermeister**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 62 „Schifferstraße“ die Aufstellung der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Ostrhauderfehn, den **Gemeinde Ostrhauderfehn Der Bürgermeister**

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer
Gesch.-Nr.: 22144

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskateters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 06.07.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Leer, den **Dipl.-Ing. Dirk Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 39, 26789 Leer****

Planverfasser
Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ wurde ausgearbeitet vom:
planungsbüro buhru
stadt landschaft freiraum

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden um 03.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ und die Begründung haben vom einschließlich dem Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Ostrhauderfehn, den **Gemeinde Ostrhauderfehn Der Bürgermeister**

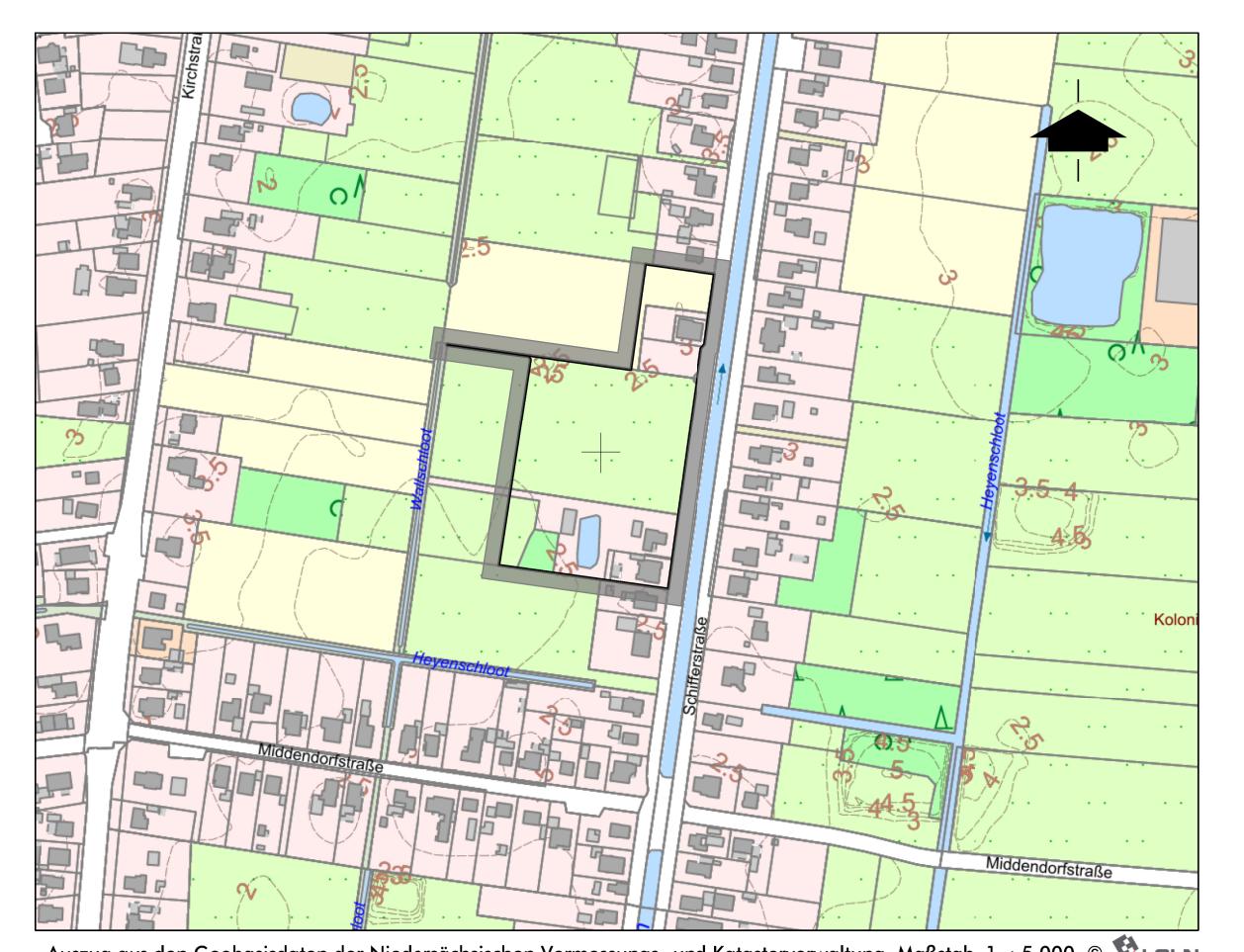
GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN

Bebauungsplan Nr. 62 "Schifferstraße"

3. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBAUo



Datum: 07.07.2025

Entwurf

planungsbüro buhru
stadt landschaft freiraum

Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
vorhandene Gebäude

Maßstab

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ in seiner Sitzung am 03.07.2023 beschlossen.

Ostrhauderfehn, den **Gemeinde Ostrhauderfehn Der Bürgermeister**

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ ist damit am 03.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Ostrhauderfehn, den **Gemeinde Ostrhauderfehn Der Bürgermeister**

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ ist gemäß § 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden.

Ostrhauderfehn, den **Gemeinde Ostrhauderfehn Der Bürgermeister**