

Gemarkung Ostrhauderfehn

Flur 3

Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Feldvergleich am: 06.07.2022
Gesch.- Nr.: 22144
Dipl.-Ing. Dirk Beening
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 38, 26789 Leer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise 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 des 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.
- 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 Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) 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).

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO Stellplätze, Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich 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 (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig; als befestigte Flächen sind hier nur Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zum Haus zulässig.

Sonstige 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 Bepflanzungen 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 Leitungsrecht angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen 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-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 50° zu errichten. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwaln). Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalnne, Wintergärten,
 - Terrassen Vorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand 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 Dacheindeckung ist aus gebrannten Tonziegeln oder Dachbetonsteinen in den Farben rot oder rotbraun entsprechend Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015 auszuführen. Gemäß § 85 NBAuO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn Anlagen zur Energiegewinnung im Dachbereich eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen).
- (2) Die Außenwandflächen sind in Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun entsprechend Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015 auszuführen. Die Außenwandflächen können mit einem Anteil von 20 % auch mit Putz in den Farben weiß, rot oder rotbraun entsprechend Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der Ziffern 1013, 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014, 3015, 9001 oder 9013 oder Holz in Holzoptik 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 zur 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 Laubbhecken anzulegen.

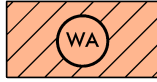
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBAuO mit einer Geldbuße bis 5.000 € geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(Die Baugebietschraffuren 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

o Offene Bauweise

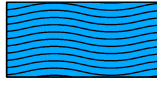
Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

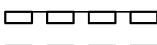


Wasserflächen, Regenrückhaltegraben (RRG)



Wasserflächen, Graben III. Ordnung

6. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden 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 Alagen in m ü. NHN mit UTM-Koordinaten

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176) m. W. v. 07.07.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 323)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NBatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)

2. Einschränkung in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Gemeinde Ostrhauderfehn, Hauptstraße 117, 26842 Ostrhauderfehn, eingesehen werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausmüllungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft als verantwortlich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. 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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022, Nds. GVBl. S.578) in der z. Zt. gültigen Fassung.

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-9260 zu benachrichtigen. Melderpflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Baumschutz

Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Er gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der S 588 (Richtlinien zum

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394) und des § 58 (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 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), 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/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ostrhauderfehn, den

Gemeinde Ostrhauderfehn
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 62 „Schifferstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 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, Westerstraße 2-4, 26789 Leer
Gesch.-Nr.: 22144

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters 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

Unterschrift

Planverfasser

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ wurde ausgearbeitet von:



Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ostrhauderfehn, den

Gemeinde Ostrhauderfehn
Der Bürgermeister

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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung 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 am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schifferstraße“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ostrhauderfehn, den

Gemeinde Ostrhauderfehn
Der Bürgermeister

GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN

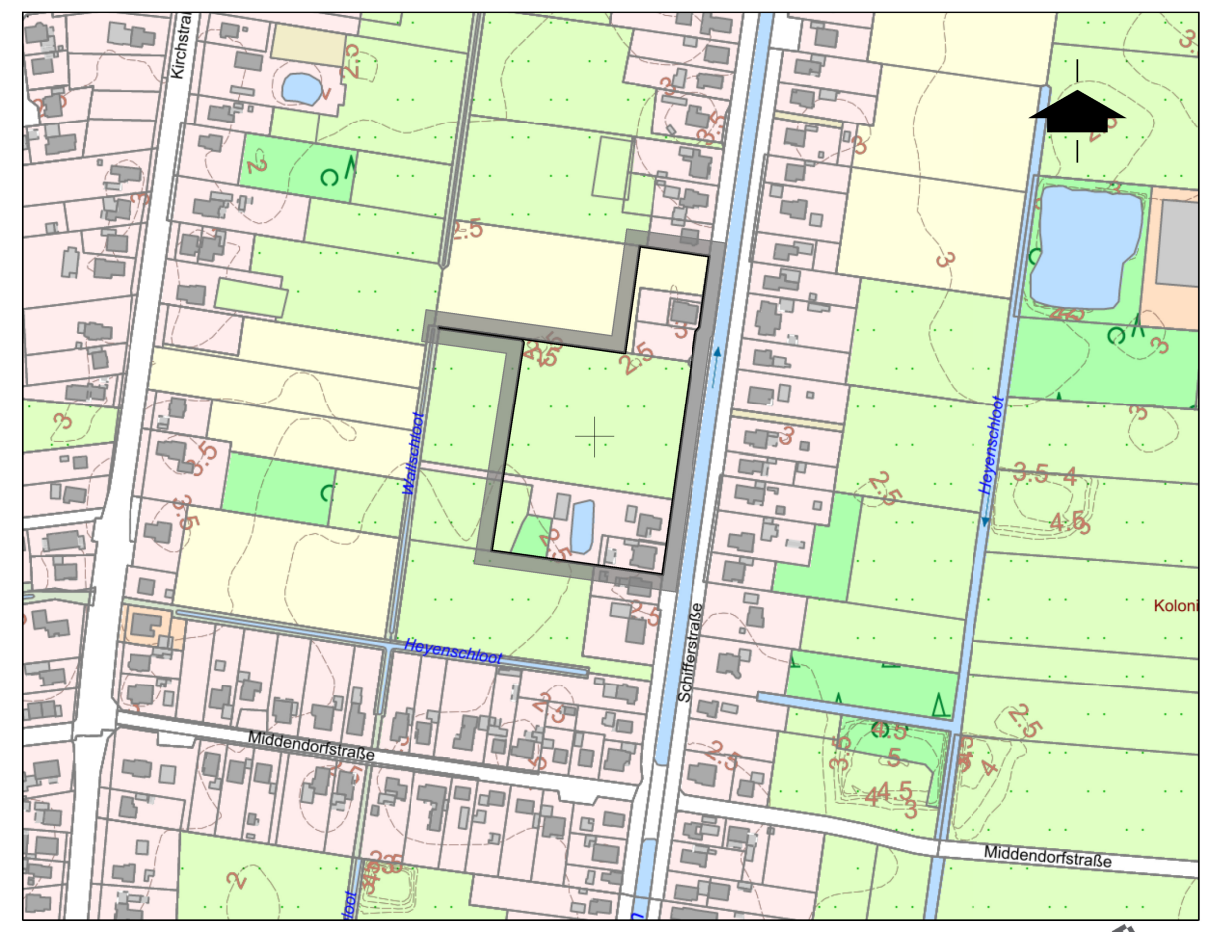
Bebauungsplan Nr. 62

"Schifferstraße"

3. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBAuO



Datum: 07.07.2025

Entwurf



dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel. 0491-979 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de