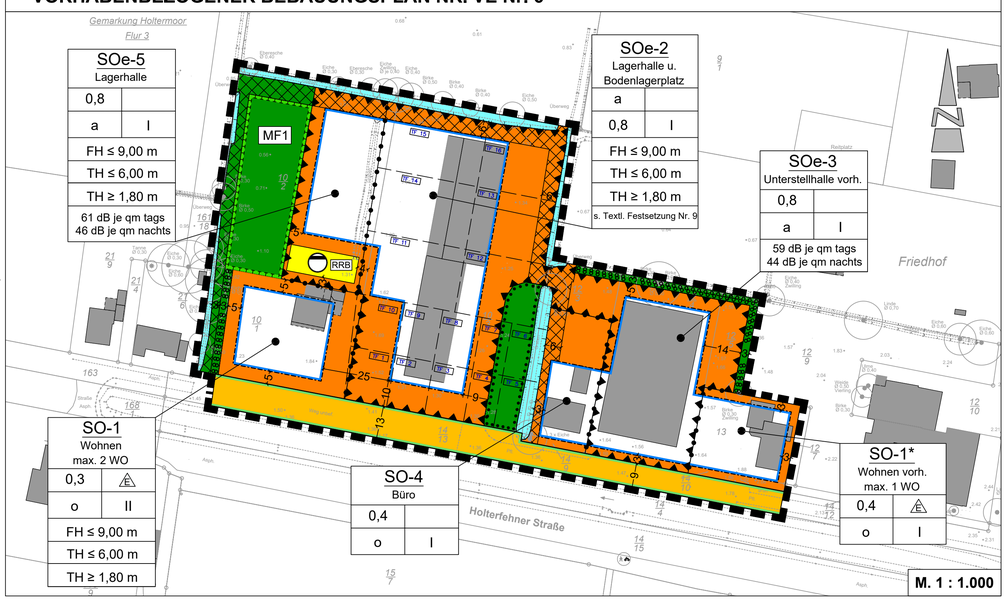
Gemeinde Ostrhauderfehn

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. VE Nr. 6



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des gem. § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO-1 mit der Zweckbestimmung "Wohnen" ist die Errichtung von maximal zwei betriebszugehörigen Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zulässig.

2. Innerhalb des gem. § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO-1* mit der Zweckbestimmung "Wohnen vorhanden" ist die Errichtung von maximal einer betriebszugehörigen Wohnung gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zulässig.

3. Innerhalb der gem. § 11 BauNVO festgesetzten eingeschränkten sonstigen Sondergebiete SOe-2 mit der Zweckbestimmung „Lagerhalle u. Bodenlagerplatz“, SOe-3 mit der Zweckbestimmung „Unterstellhalle vorh.“ und SOe-5 mit der Zweckbestimmung "Lagerhalle" sind Lager- und Unterstellhallen sowie Flächen zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zulässig.

4. Innerhalb des gem. § 11 BauNVO festgesetzten eingeschränkten sonstigen Sondergebiete SOe-2 mit der Zweckbestimmung „Lagerhalle u. Bodenlagerplatz“ sind Containerstellplätze und Lagerflächen zulässig.

5. Innerhalb des gem. § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO-4 mit der Zweckbestimmung „Büro“ ist ein Bürogebäude zulässig.

6. Innerhalb der festgesetzten gem. § 11 BauNVO eingeschränkten sonstigen Sondergebiete SOe-2, SOe-3 und SOe-5 sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zulässig.

7. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig.

8. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten gem. § 18 (1) BauNVO für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:

   Oberer Bezugspunkt:
   Firsthöhe (FH): obere Firstkante
   Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

9. Für das eingeschränkte Sondergebiet SOe-2 werden als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB entsprechend den zeichnerisch im Bebau- ungsplan festgesetzten Teilflächen 1-16 Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel) LEK (dB(A)/qm) festgesetzt. Für die Teilflächen sind folgende Schallleistungspegel zulässig:

TF 1 u. 10	L"WA = 51,5 / 36,5 dB je qm tags / nachts
TF 2, 5, 9 u. 11	L"WA .= 55,0 / 40,0 dB je qm tags / nachts
TF 3, 4, 6, 7, 8, 12 u. 14	L"WA = 59,0 / 44,0 dB je qm tags / nachts
TF 13, 15 u. 16	L"WA = 61,0 / 46,0 dB je qm tags / nachts

   Für das SOe-3-Gebiet wird der flächenbezogene Schallleistungspegel LEK auf 59/44 dB je qm tags/nachts und für das SOe-5 auf 61/46 dB je qm tags/nachts festgesetzt.

10. Schallleistungspegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

11. Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß Berechnungsschema im Erläuterungsbericht des Instrumentariums "Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung" vorgenommen werden.

12. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen und Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten.

13. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF1) ist nach 20 cm Bodenabtrag der Sukzession zu überlassen. Innerhalb dieser Flächen sind Versiegelungen, Verdichtungen, Boden- und Material- ablagerungen, die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche sowie bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

14. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind die Bäume durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität innerhalb der jeweiligen Fläche vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Die Nachpflanzung ist in der Pflanzperiode nach Abgang der Art durchzuführen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Befahrung und die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist unzulässig.

    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Birke, Schwarzerle
    Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

    Qualitäten:
    Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

15. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Befahrung und die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist unzulässig.

16. Die Fläche der Gemeinde Ostrhauderfehn, Gemarkung Holtermoor, Flur 3, Flurstück 21/8 (Gesamtgröße 34.160 m², anteilig auf 3.660 m²) ist rechtverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ (Kompensationsflächen). Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichts zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ umgesetzt. Die Kompensation ist nach Herstellung der Erschließung/ bei Baureife der Grundstücke umzusetzen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist 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.

2. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/ 1799-32, 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.

4. Sollten daher bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

5. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

7. Folgende Rechtsgrundlagen sind für diesen Bebauungsplan anzuwenden:
   - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
   - Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
   - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
   - Niedersächsische Bauordnung von 1990 (NBauO 1990) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).
   - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), die zuletzt durch Artikel I 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung am ..... beschlossen.

Ostrhauderfehn, den ..... (Siegel) .....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 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 29.06.2023). 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 (Siegel)
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ wurde vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner ausgearbeitet.

Rastede, den ....
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostrhauderfehn, den ....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Ostrhauderfehn, den ....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Ostrhauderfehn, den ....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn, den ....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

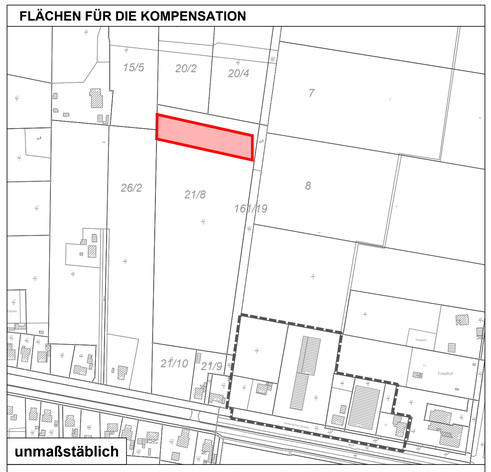
Ostrhauderfehn, den ....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“ stimmt mit der Urschrift überein.

Ostrhauderfehn, den ....
Bürgermeister

FLÄCHEN FÜR DIE KOMPENSATION



Gemeinde Ostrhauderfehn, Gemarkung Holtermoor, Flur 3, Flurstück 21/8
(Gesamtgröße: ca. 3,4 ha, anteilig werden ca. 3.660 m² benötigt)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO-1 (Wohnen): Sonstiges Sondergebiet 1 (SO1) (Wohnen)
- SO-1* (Wohnen vorhanden): Sonstiges Sondergebiet 1* (SO1*) (Wohnen vorhanden)
- SOe-2 (Lagerhalle): Sonstiges Sondergebiet 2 (SOe-2) (Lagerhalle)
- SOe-3 (Unterstellhalle vorhanden): Sonstiges Sondergebiet 3 (SOe-3) (Unterstellhalle, vorhanden)
- SO-4 (Büro): Sonstiges Sondergebiet 4 (SO-4) (Wohnen vorhanden)
- SOe-5 (Lagerhalle und Bodenlagerplatz): Sonstiges Sondergebiet 5 (SOe-5) (Lagerhalle und Bodenlagerplatz)

max. 2 WO maximal zulässige Anzahl von betriebszugehörigen Wohnungen, z. B. max. 2 WO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. I
FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH ≤ 9,00 m
TH ≤ 6,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≤ 6,00 m
TH ≥ 1,80 m mindestens zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≥ 1,80 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung)
Baugrenze
E nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Flächen für Abwasserbeseitigung
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)

5. Grünflächen

private Grünflächen

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

Wasserflächen

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

MF1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

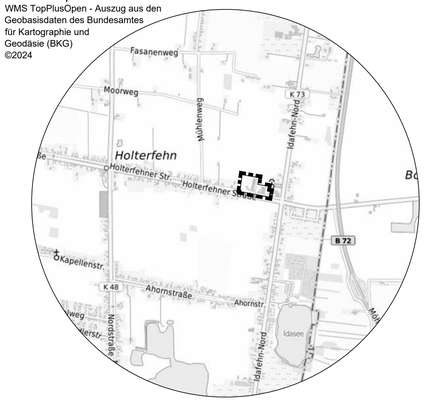
8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gewässerräumstreifen
TF 10 Teilflächen der flächenbezogenen Schallleistungspegel
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
L_{EK} tags / L_{EK} nachts Emissionskontingent (L_{EK})

Gem. Ostrhauderfehn
Landkreis Leer

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6
„Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024



Entwurf 12.05.2025

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de