

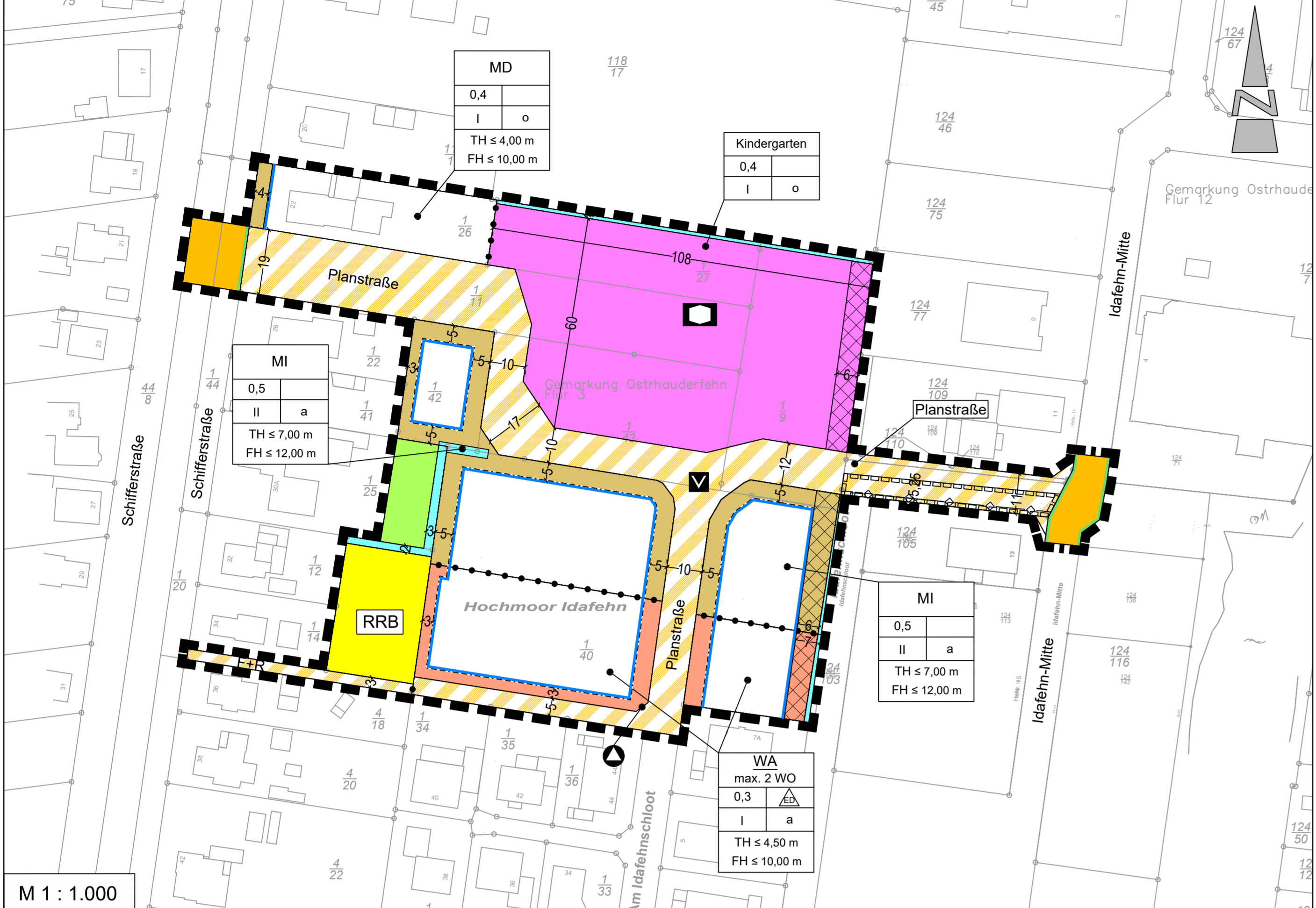
Gemeinde Ostrhauderfehn

Bebauungsplan Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6.

Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62

gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO).
- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innenhalb des festgesetzten Dorfgelbietes (MD) sind die zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
- Innenhalb des festgesetzten Dorfgelbietes (MD) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innenhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
a) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
b) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (davon ausgenommen sind Glauben und Giebel)
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung von max. 18,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 14 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innenhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Müllsammelplatz" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist die Aufbewahrung von Müll- und Wertstoffen ausschließlich am Tag der Abholung zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind je 150 m² versiegelter Fläche wahlweise ein Laubbaum oder zwei Obstbäume von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Laubbäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn.
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Calfrischer Striebling.
Birnen: Birne von Charnau, Neue Fontaineau.
Kirschen: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.
Qualitäten:
Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm.

- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind je 300 m² versiegelter Fläche wahlweise ein Laubbaum oder zwei Obstbäume von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen. Es sind die Pflanzenarten und Gehölzqualitäten der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.
- Innenhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist für die umliegenden Bereiche des Regenrückhaltebeckens eine Einsaat mit kräuterreichem Landschaftsgras vorzunehmen. Hierfür ist Saatgut gebietseigener Herkünfte, z. B. Regio-Saatgut zu verwenden. Die Ansaat ist einer extensiven Pflege zu unterziehen.
- Es werden Flächen um die unterirdische Hauptwasserleitung mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Sielacht Stäckhausen festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist jegliche Bebauung in Form von Gebäuden sowie die Pflanzung von Bäumen ausgeschlossen. Der Bereich muss für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkräutern oder Kran, zugänglich sein. Bestand Betrieb und Ersatzneubau sowie Rückbau der Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Jegliche leitungsgefährdenden Vorrichtungen, ob ober- oder unterirdisch, müssen unterbleiben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO identisch.
- Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Giebelstippen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 15° und höchstens 50° zu betragen. Bei Nebengebäuden, Carports und Garagen nach § 12 und 14 BauNVO sowie § 46 NBauO sind Flachdächer zulässig. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Erker, andere Dachformen und Neigungen zulässig.
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ist ausschließlich aus rotem bis rotbuntem Klinker-, Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind für rote bis rotbunte Töne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2000, 2001, 2002, 3000-3007, 3009, 3011-3015 und 3016 zu verwenden.

Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind für Grautöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044 sowie für Weißtöne die Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003 zu verwenden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 40 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

- Die Dacheindeckung ist ausschließlich aus gebrannten Tonziegeln oder Dachbetonsteinen herzustellen. Hierzu sind für rote bis rotbunte Töne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2000, 2001, 2002, 3000 - 3007, 3009, 3011-3015 und 3016 zu verwenden. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien (wie Sonnenkollektoren oder Absorberanlagen) eingesetzt werden sollen.
- Sofern auf die zulässigen zwei Vollgeschosse ein drittes Geschoss (zwei-drittel Regelung) als Staffelgeschoss gebaut wird, hat dieses Staffelgeschoss mindestens einen 1,00 m Abstand von dem aufgehenden Mauerwerk des darunterliegenden Vollgeschosses einzuhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kesselschichten Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Sträucher, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden.
- Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen oder frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausammlungen, 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 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 den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer 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 (Vorrangig) 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 (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Innenhalb direkt östlich angrenzend des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29.2 - 2 Erweiterung verlaufen Verbandsgräben II. Ordnung der Sielacht Stäckhausen. Entsprechend der Forderung der Sielacht Stäckhausen ist beidseitig der Verbandsgräben ein 6,00 m breiter Gewässerräumstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers) vorzusehen. Die Räumstreifen sind von jeglicher Bebauung, anderen Bauwerken und jedweden sonstigen Anlagen sowie von und Anpflanzungen mit Kulturpflanzen, Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.2 überlagert in Teilen die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie dessen 1. Änderung, der 4., 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.1 und des Bebauungsplanes Nr. 62. Die in den genannten Bebauungsplänen geltenden Festsetzungen für diese Bereiche werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 29.2 außer Kraft gesetzt.
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 Nr. 176) geändert worden ist.
 - Baumutzungsverordnung (BauMVO) 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.
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) 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 11 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 am diesen Bebauungsplan Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen 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,
© 2020
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 10.02.2020). 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 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)
..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.
Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Ostrhauderfehn, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Ostrhauderfehn, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 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, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Ostrhauderfehn, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 29.2 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Ostrhauderfehn, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 stimmt mit der Urschrift überein.
Ostrhauderfehn, (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MD Dorfgelbiet (MD)
 - MI Mischgebiet (MI)
 - max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
 - I Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - TH $\leq 4,50 \text{ m}$ maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. maximal 4,50 m
 - FH $\leq 10,00 \text{ m}$ maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. maximal 10,00 m

- Bauweise, Baugrenzen
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Müllsammelplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Hauptabwasserleitung

Grünflächen

- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"

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

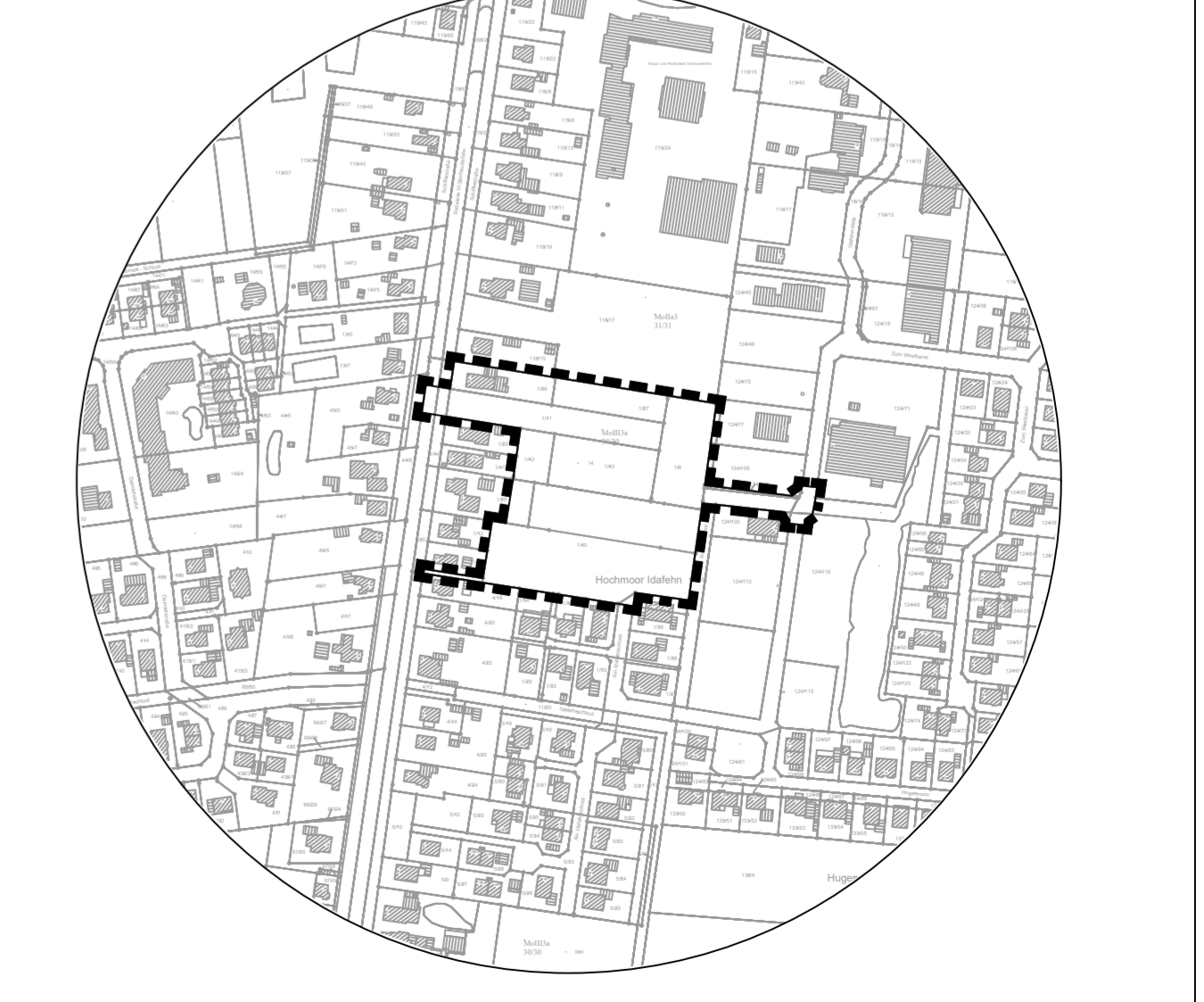
- Wasserflächen mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben"

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Sielacht Stäckhausen zu belastende Fläche
- Gewässerräumstreifen

Gemeinde Ostrhauderfehn Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 29.2 "Idafehn-Süd - 2. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 gem. § 13a BauGB Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf 04.04.2024