



## Gemarkung Ostrhauderfehn

Flur 1

Maßstab: 1 : 1.000

### Planunterlage

Planunterlage ergänzt am:

Feldvergleich am: 05.02.2025

Antrags-Nr.: 25002  
Dipl.-Ing. Dirk Beening  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Hauptstraße 38, 26789 Leer

### PRÄAMBEL

Entsprechend des § 13 (1) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 382) und der Bekanntmachung vom 20.02.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) und des § 38 (2) Satz 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Untenende-West“ beschlossen.

Ostrhauderfehn, den

Gemeinde Ostrhauderfehn  
Der Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Untenende-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am örtlich 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  
Hersteller: Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerstraße 2-4, 26789 Leer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 05.02.2025). 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, den

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

#### Planverfasser

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Untenende-West“ wurde ausgearbeitet vom:  
planungsbüro



Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Grundflächenzahl

III Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt,  
Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)

IV Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt,  
Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 3)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Offene Bauweise

Baugrenzen

#### 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

—♦— unterirdisch, hier: Oberflächenentwässerung (Grabenverrohrung)

#### 6. Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

BS (BS)

Gehölzpflanzung

#### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserrichtung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen, hier: Entwässerungsgraben

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Bäume/Sträucher Erhaltung: Bäume/Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

#### 9. Sonstige Planzeichen

—■— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplans

### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

#### 1. Rechtliche Grundlagen

- Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:  
Baugetriebegesetz (BuGB) 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)
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Gründstücke (Ei) gilt die Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetze vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023
- Verordnung über die Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (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 18.05.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)

#### 2. Einzeichnungen in technische Vorschriften

Die Festsetzungen der Bauleitplanung ergänzenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitshilfen können bei der Verwaltung der Gemeinde Ostrhauderfehn, Hauptstraße 117, 26842 Ostrhauderfehn, eingesehen werden.

#### 3. Archäologische Bodenfunde

Sollen archäologische Funde oder Fundstellen, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (dies können u. a. Stein- oder Tongefässer, Holzkohlereste, Keramik, Schalen sowie auftrags Baudenkmale und Fundstellen aus Steinzeugmarmaten, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDStSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzhülle oder dem archäologischen Dienst der Großherzoglich-Lippischen Landeshauptstadt vermerkt 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 noch § 14 Abs. 2 des NDStSchG zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzhülle vorher die Fortsetzung der Arbeit gestoppt.

(Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 05.07.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022, Nds. GVBl. S. 579) in der z. Zt. gültigen Fassung

#### 4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Altfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Altfall- und Bodenschutzhülle des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-9261276 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bausehende Firma.

#### 5. Bauschutz

Bei Bauleitplänen und Schutzmaßnahmen für Bäume zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“. Schutz von Bäumen, Pflanzbaureihen und Vegetationsbelägen bei Baumaßnahmen und die §§ 38 (Rechtsmittel zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbelägen bei Baumaßnahmen der Forschungsgruppe für Straßen- und Verkehrswege, Arbeitsgruppe Straßenbauwesen) DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

#### 6. Artenschutz

Im Rahmen der Umsetzung der in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Untenende-West“ getroffenen Festsetzungen sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 39 und § 44 BNatSchG zu beachten.

#### 7. Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (2) NBauO gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

#### 8. Kampfmittel

Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel wie Granaten, Panzerfausten, Minen etc. gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGN zu benachrichtigen.

— —— Gemarkungsgrenze

- - - Flurgrenze

— Flurstücksgröße

— Flurstücksnummer

—■— vorhandene Gebäude

— Maßkette

## GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN

### 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 „Untenende-West“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -

