Gemeinde Neukamperfehn

Bebauungsplan Nr. NE 07: "Stiekelkamperfehn - Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1a und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In den Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO sind die unter § 6 (2) BauNVO Nr. 6 bis 8 genannten zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Unzulässig sind auch Lagerplätze als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO. Ferner sind die unter § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb des in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. (a) In den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1a und WA 1b) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zwei Wohnungen je 700 qm Wohnfläche zulässig.
   (b) In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sowie den Mischgebieten (MI) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB vier Wohnungen je 700 qm Grundfläche zulässig.
   (c) Bei Grundstücken mit einer Grundfläche zwischen 500 qm und 700 qm sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1a und WA 1b) eine Wohnung pro Wohngebäude und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sowie Mischgebieten (MI) zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
   (d) Ist in den allgemeinen Wohngebieten WA und Mischgebieten MI gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenliegen sind unzulässig.

4. Die Mindestgrundstücksgröße wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1a, WA 1b und WA 2) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO mit 500 m² festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

5. Die besonders gekennzeichneten Flächen "Gewässerrandstreifen" sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten.

6. Als Maßnahme der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 16b BauGB ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung bei Neubauten innerhalb des Plangebietes durch technische Anlagen sicherzustellen. Die Art und Dimensionierung der Versickerungsmaßnahmen sowohl im Bauantrag- als auch im Bauanzeigeverfahren dargelegt und nachgewiesen werden.

7. Die entlang von Wallhecken (gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile) im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als begleitende Krautsäume zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

8. (a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL) und die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (L) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten.
   (b) Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Gemeinde Neumkaperfehn und der Ver- bzw. Entsorgungsträger zu belasten.
   (c) Die mit einem Leitungsrecht (L) gem. § 9 (1) Nr. 21 zu belastende Fläche wird zugunsten der Gemeinde Neukamperfehn für die Oberflächenentwässerung festgesetzt.

9. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes dürfen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Wohngebäuden an der Nordseite im Obergeschoss keine Fenster von Räumen, die dem ständigen Wohnaufenthalt dienen (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche) angeordnet werden.

10. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R.SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 vorzusehen.

11. Gehölze und Sträuchern, die sich innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) befinden, sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Sofern noch keine Gehölze und Sträucher vorhanden sind, sind die Flächen mit ausschließlich standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z. B. Moorbirke, Stieleiche, Salweide, Erle, Ohrweide, Korbweide, Traubenkirsche, Eberesche, Faulbaum, Holunder, Hartriegel) und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind als Heister, 2x verpflanzt, mit einer Höhe von min. 125 cm zu pflanzen.

12. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, die von Stellplätzen und Garagen freizuhalten sind, sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreises Leer oder dem dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1789 -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 Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Sollten bei den Bau- und 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 Hannover-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.

4. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.

5. 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").

6. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelnistplätze zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichtentträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

7. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke. Die auf den Wallhecken befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß § 22 (3) NNatSchG zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R.SBB und DIN 18920 vorzusehen.

8. Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen dürfen gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVo errichtet werden.

9. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 81, 82, 83, 84 und 86 der Gemeinde Neukamperfehn mit allen Änderungen außer Kraft gesetzt.

10. Die folgenden DIN Vorschriften
    - DIN 18005 inkl. Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung", Juli 2023; DIN 18005 Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planung", Juli 2023, Berlin, Beuth Verlag GmbH
    - DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Beuth Verlag GmbH
    - DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Juli 2014, Berlin, Beuth Verlag GmbH

    sind beim Bauamt der Samtgemeinde Hesel einzusehen.

11. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist, anzuwenden.

12. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1990 in der Fassung vom 13. Mai 2017, bekannt gemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, anzuwenden.

13. Es gilt die Planzeichenverordnung 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, anzuwenden.

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

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte".

2. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten, die einem Neubau gleichkommen.

3. Dachform:

   Die geneigten Dächer der Wohngebäude sind im gesamten Plangebiet als Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdächer zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszuführen.

   Die Dächer sind in den Bereichen WA 1a und WA 1b mit einer Neigung von 35° - 50° auszuführen. Auf Wirtschaftsgebäuden sind auch Dächer mit einer Neigung von ± 15 ° zulässig.

   Die Regelungen zur Dachform gelten nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachausbauten (Gauben), Krüppelwalme und Wintergärten. Ferner gelten die Regelungen zur Dachform in den Bereichen WA 1b, WA 2 und MI nicht für kompakte Wohngebäude mit einer Wohnfläche von unter 50 qm.

4. Dacheindeckungen:

   Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen sind im gesamten Geltungsbereich als Tonziegel oder Betonpfannen oder als Reetdach auszuführen. Diese Regelung gilt in den Bereichen WA 1b, WA 2 und MI nicht für kompakte Wohngebäude mit einer Wohnfläche von unter 50 qm.

   Die Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind im Bereich WA 1a aus nicht-glasierten und nicht-edelengobierten Materialien auszuführen.

   Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen sind in den Bereichen und WA 1b, WA 2 und MI aus nicht-glasierten Materialien auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.

   Zulässig sind rote bis rotbraune Farbtöne, die sich an den Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012 des Farbregisters RAL 840-HR orientieren.

   Innerhalb der Bereiche WA 1b, WA 2 und MI sind zusätzlich anthrazitfarbene bzw. graue Farbtöne zulässig, die sich an den Farben Nr. 7011, 7012, 7013, 7015 und 7016 des Farbregisters RAL 840-HR orientieren.

5. Dachaufbauten:

   In den Bereichen WA 1a dürfen Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) insgesamt nur ein Drittel der Trauflänge des Daches einnehmen. Der Abstand vom Ortgang muss hier 20 % der Trauflänge betragen. Zum Ortgang sowie untereinander sind die Dachaufbauten in gleichem Abstand und gleicher Höhe auszuführen. Die Ausbauten sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Offene Dacheinschnitte sind unzulässig.

   Ausnahmsweise dürfen im gesamten Plangebiet traufseitige Vorbauten errichtet werden, sofern diese höchstens 0,5 m auskragen und höchstens ein Drittel der Trauflänge einnehmen. Die Dächer entsprechender Vorbauten dürfen die zulässige Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten.

6. Fassaden:

   Das sichtbare Außenmauerwerk ist im gesamten Plangebiet aus Verblendmauerwerk als Grundmaterial herzustellen.

   Zulässig sind rote bis rotbraune bzw. rotblaue Farbtöne, die sich an den Farben Nr. 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 8004, 8007, 8011, 8012, 8014, 8015 und 8016 des Farbregisters RAL 840-HR orientieren.

   Zur Gliederung und Gestaltung sind auch Holzbauteile und Putz zu jeweils 50 % der Gebäudeseite sowie Fachwerk zulässig. Im Falle von Holzbauteilen ist farbloses bzw. naturfarbenes Holz zu verwenden.

   In den Bereichen WA 1a sind Verklei dungen aus Putz nur in zimmergrauen, grauen und weißen Farbtönen zulässig, die sich an den Farben Nr. 7023, 7030-7047, 9001, 9002, 9006, 9007 und 9010 des Farbregisters RAL 840-HR orientieren.

   In den Bereichen WA 1a sind Öffnungen und Bauteile der Fassade an allen Windfächen in regelmäßiger Reihung an vertikalen Achsen übereinander anzuordnen oder auf derartige Achsen zu beziehen. An der Giebelseite der Fassade sind alle Fensteröffnungen symmetrisch zur mittig und senkrecht zum First verlaufenden Achse anzuordnen. Die Straßenfassade sowie Fassaden, die von der Straße aus sichtbar sind, sind als Lochfassaden mit überwiegenden Wandanteil auszuführen.

   Die Regelungen zu den Fassaden gelten nicht für untergeordnete Bauteile (z. B. Gaubenseitenflächen) und Nebenanlagen, hier sich auch andere Materialien zulässig [z.B. Holz]. Ferner gelten die Regelungen zu den Fassaden in den Bereichen WA 1b, WA 2 und MI nicht für kompakte Wohngebäude mit einer Wohnfläche von unter 50 qm.

   Nordschlauser sind unzulässig

7. Fenster:

   Die Fenster innerhalb der Bereiche WA 1a sind aus Holz oder Kunststoff in weißen Farben auszuführen, die sich an den Farben Nr. 1013, 7035, 7036, 7040, 9010 und 9016 des Farbregisters RAL 840-HR orientieren.

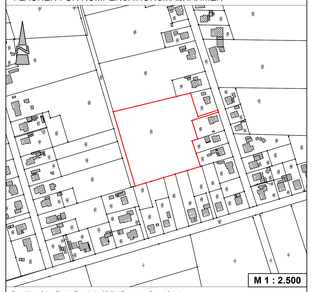
   Es sind innerhalb der Bereiche WA 1a stehende Formate zulässig. Große (liegende) Öffnungen sind zulässig, wenn sie entsprechend stehender Formate unterteilt werden können.

   Wintergärten sind in Ausnahmefällen zulässig.

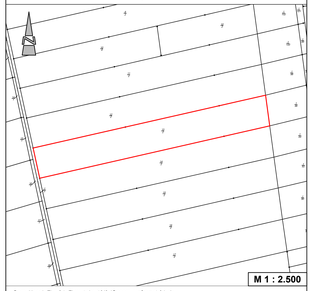
8. Einfriedungen:

   Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind straßenseitige Einfriedungen in einer Höhe von ≤ 1,5 m zulässig. Weitere Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in einer Höhe von ≤ 1,8 m zulässig.

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



Gem. Neuefehn, Flur 4, Flurstücke 96/91 (Gesamtgröße ~ 1,3 ha)



Gem. Hesel, Flur 34, Flurstücke 13/2 (Gesamtgröße ~ 1,6 ha)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie §. 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Holtland die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung am ..... beschlossen.

Neukamperfehn, ...

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom .....): 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, ...

.....
(Siegel)

Dipl- Ing. Dirk Beening
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...

.....
Unterschrift

VERÖFFENTLICHUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung vom 29.10.2024 bis zum 02.12.2024 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internseite der Gemeinde einsehbar. Der Entwurf wurde vom 29.10.2024 bis zum 02.12.2024 gem. § 4 (2) BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Neukamperfehn, ...

.....
Bürgermeister

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 30.01.2025 ortsüblich und auf der Internseite der Gemeinde Neukamperfehn bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 06.02.2025 bis zum 20.02.2025 erneut öffentlich ausgelegen und war auf der Internseite der Gemeinde Neukamperfehn einsehbar. Der Entwurf wurde vom 03.02.2025 bis zum 17.02.2025 gem. § 4 (2) BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Neukamperfehn, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Holtland hat der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2024 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Neukamperfehn, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Neukamperfehn, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neukamperfehn, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Neukamperfehn, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
- II — Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
- o 4,80m 500 qm — Zahl der Wohnungen pro qm, z. B. 2 pro 700 qm
- TH ≤ 4,80 m — Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 4,80 m
- FH ≤ 9,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 9,50 m

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergarten
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F — Feuerwehr

4. Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht-überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonders Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- F + R — Fuß- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- RRB — Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Sportplatz
- Friedhof
- Tennisplatz
- Bolzplatz
- Spielplatz
- RS — Räumstreifen
- Private Grünflächen, hier: Privater Garten

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

- Wasserflächen

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen, hier: Lärmschutzwall

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

11. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

12. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen
- St. — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Gewässerrandstreifen gem. Textliche Festsetzung Nr. 5
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. Textliche Festsetzung Nr. 6
- GFL — zugunsten der Gemeinde Neukamperfehn und der Ver- und Entsorgungsträger
- L — zugunsten der Gemeinde Neukamperfehn für die Oberflächenentwässerung
- Flächen, die von Stellplätzen und Garagen freizuhalten sind.
- Gemeindegrenze Neukamperfehn

Gemeinde Neukamperfehn

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. NE 07: "Stiekelkamperfehn - Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Entwurf 26.03.2025

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