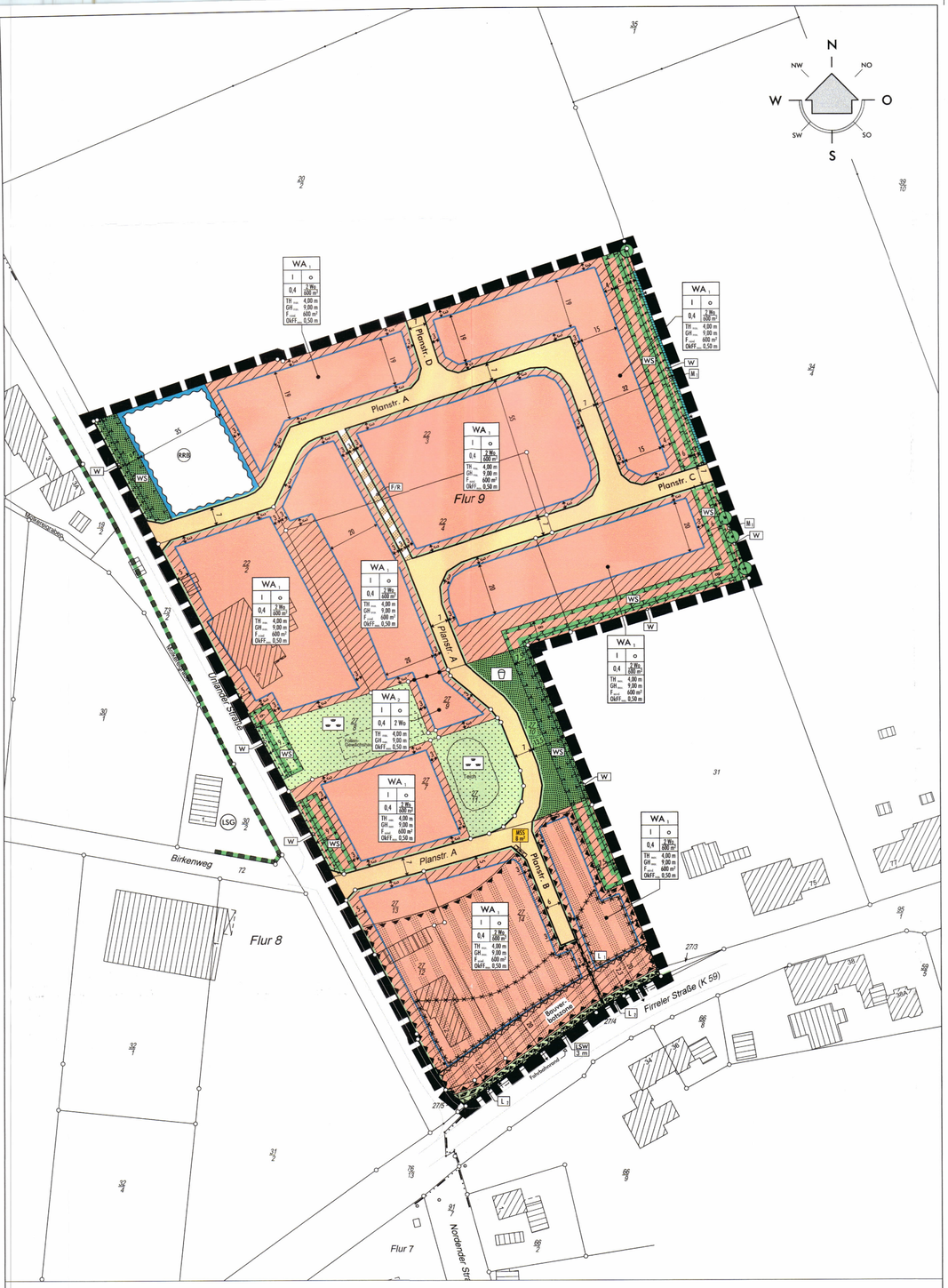

Gemarkung Firrel — Flur 9 tlw. — Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Feldvergleich am: 10.10.2023
Gesch.-Nr.: 21231

Dipl.-Ing. Dirk Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstr. 38, 26789 Leer

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2 Wo/600 m² — maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z. B. 2 Wo/600 m², vgl. TF Nr. 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

TH_{max} — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)

GH_{max} — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Gebäudehöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 3)

$OkFF_{max}$ — Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über einem Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 5)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F/R — Fuß- und Radwege

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Hausgarten/Freizeitnutzung

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:

WS — Wallheckenschutzstreifen

W — Wallhecke

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

Wasserflächen, hier Entwässerungsgraben (vgl. Hinweis Nr. 8)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

RRB — Regenrückhaltebecken

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

Erhaltung: Bäume (vgl. TF Nr. 21)

9. Sonstige Planzeichen

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

F_{min} 600 m² — Mindestgröße der Baugrundstücke

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

L1 — Leitungsrecht 1 (vgl. TF Nr. 22)

L2 — Leitungsrecht 2 (vgl. TF Nr. 23)

bei schmalen Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

LSW 3 m — Lärmschutzwand mind. 3,00 m hoch über Gelände (vgl. TF Nr. 15 und 20)

Besonders kenntlich gemachter Bereich bezüglich der Zulässigkeit der Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone usw.) (vgl. TF Nrn. 17 und 18)

Besonders kenntlich gemachte Bereiche zum Schutz der Aufenthaltsräume (vgl. TF Nr. 16)

HSS 8 m² — Hausmüllsammelstelle (Fläche 8 m², 6 Wo)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. TF Nr. 24)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 (6) BauGB

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

LSG — Landschaftsschutzgebiet Oldehave (LSG LER 00021)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt: dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Gebäudehöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

4. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 4,00 m über Bezugspunkt zulässig; darüber hinaus darf die Traufhöhe maximal 6,00 m auf maximal zwei Gebäudeseiten zu je einem 1/3 dieser Gebäudeseitenlängen betragen. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

5. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante 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 die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

Bauweise

6. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen 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 im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.

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

7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Kennzeichnungen „W" (Wallhecken) und „WS" (Wallheckenschutzstreifen) sind keine den Bestimmungen des § 22 (3) NAGBNatSchG zuwiderlaufenden Handlungen zulässig. Innerhalb der mindestens 6 m breiten Wallheckenschutzstreifen und im Bereich der Wallhecken sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Die festgesetzten Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden (z. B. ist eine Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen unzulässig; nicht zulässig sind auch ein regelmäßiges Jäten des Unkrautes sowie Abdeckungen mit Folie oder Rindenmulch). Beeinträchtigungen der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche vorhandener Wallheckenbäume sind unzulässig. Während der Baugebietserschließung sind die Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen dauerhaft durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun) vor Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen und Bodenversiegelungen sowie Befahren zu schützen.

   Die Pflege der Wallhecken hat gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer zu erfolgen. Bei Abgang von Wallheckengehölzen sind diese spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gemäß Pflanzliste des Wallheckenmerkblattes des Landkreises Leer ortsnah und artgleich auf der betroffenen Wallhecke zu ersetzen

8. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (3 bis 4 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Wallheckenschutzstreifen ist Artenreicher Scherrasen (GRR). Zur Erreichung des Entwicklungsziels innerhalb der Wallheckenschutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:
   - Abtransport des Mähgutes
   - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
   - kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen
   - keine Düngung der Flächen.

9. Als Kompensationsmaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Neuanlage eines Wallheckenabschnittes mit der Kennzeichnung „M ₁" umzusetzen. Die Neuanlage erfolgt auf einer Länge von rd. 127 m. Die notwendigen Erdbau-, Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen haben nach den Vorgaben des Wallheckenmerkblattes des Landkreises Leer zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" folgenden Pflanzperiode (Oktober bis März) vollständig umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Wallheckengehölzen sind diese spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gemäß Pflanzliste des Wallheckenmerkblattes des Landkreises Leer ortsnah und auf der betroffenen Wallhecke zu ersetzen.

10. Als Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die auf dem Flurstück 7/5, Flur 1, Gemarkung Firrel als externer Geltungsbereich gekennzeichnete Teilfläche zukünftig, ab Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße", folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen gelten. Das Entwicklungsziel ist Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF):
    - Nutzung als Mähwiese (Dauergrünland) mit dem ersten Schnitt nach dem 20. Juni, kein Grünlandumbruch, keine Grünlanderneuerung
    - Zwei Mahdgänge pro Jahr zulässig
    - Keine maschinelle Bearbeitung zwischen dem 01. März und dem 20. Juni
    - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
    - Keine Düngung, keine Kalkung
    - Keine Lagerung von Heuballen, Erntegut, Rückständen, keine Anlage von Erdmieten
    - Keine Bodenmodellierung
    - Besondere Maßnahmen im Sinne einer Pflege und Entwicklung der Fläche zur Sicherung des Entwicklungszieles sind zu ermöglichen (Anlage von 3 Blänken).

11. Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Kompensationspflanzungen von Gehölzen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Nordwestdeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.

12. Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie ist in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

13. Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfällt- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

14. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der Herstellung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" festgesetzten Regenrückhaltebeckens der Aushubboden grundsätzlich nur außerhalb der festgesetzten, gesetzlich geschützten Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen einzubauen ist. Der festgesetzte Wallheckenschutzstreifen ist während der Arbeiten von Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Bauwerken, auch baugenehmigungsfreier Art, und Bodenversiegelungen freizuhalten. Ein Befahren des Schutzstreifens mit Baufahrzeugen ohne wirksame Schutzmaßnahmen (z. B. Baggermatten) ist nicht zulässig. Räumgut aus Unterhaltungsarbeiten ist außerhalb der Wallheckenschutzstreifen und der Wallhecken abzulagern bzw. einzubauen.

Immissionsschutz

15. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Lärmschutzwand (LSW)" ist entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" eine mindestens 3,0 Meter hohe Lärmschutzwand zu errichten.

16. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Aufenthaltsräume" sind bei Neubauten oder baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

„Maßgeblicher Außenlärmpegel" L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'$_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35

In der obenstehenden Tabelle werden die maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt. Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB - Schritten herangezogen werden.

17. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Schlafräume" ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung (z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen) zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,}$Nacht>50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A)≥$L_{r,}$Nacht>45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

18. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Au
bereiche" sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen, Außenwohnbereiche (Terr
kone, Loggien, etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirm
nahme gegen den Verkehrslärm gilt die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jewe
rigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten und/oder die Errichtung einer geeigneten schallabschirm
lichen Anlage. Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A)≥
dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeigne
Maßnahmen geschützt werden. Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,}$Tag
sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bau
nahmen geschützt werden.

19. Von den oben aufgeführten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Baugen
verfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außen
durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringe
Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

20. Die gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzte Lärmschutzwand ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB dicht mit z
rechten Kletterpflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerha
ten.

Pflanzenliste:
Kletterpflanzen (Mindestqualität: Co, 60-100 cm)
- Efeu .....(Hedera helix in Sorten)
- Wilder Wein .....(Parthenocissus quinquefolia in Sorten)
- Wilder Wein .....(Parthenocissus tricuspidata in Sorten)
- Spindelstrauch .....(Euonymus fortunei in Sorten)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

21. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume (Stiel-Eichen) sind zu pflegen, in ihrer natür
prägung zu erhalten und in die entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplane
„Östlich Unlander Straße" herzustellende Wallhecke zu integrieren. Im Falle des Abganges eines festgesetz
ist der Standort gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer, spätestens in der auf den Abgang folge
periode (Oktober-März), zu bepflanzen. Den Baum langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahr
den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baum-pflege" (ZTV-Baumpflege
zulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 5.

Sonstige Festsetzungen

22. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten (Kennzeichnung L $_1$) zu belastenden Flächen werde
des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme festgesetzt.

23. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten (Kennzeichnung L $_2$) zu belastenden Flächen werde
der EWE Netz GmbH und des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme festge

24. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB entlang der „Firreler Straße" (K 59) festgesetzten Flächen,
Bebauung freizuhalten sind (20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußere
befestigten Fahrbahn) dürfen die Flächen nur landschaftsgestalterisch genutzt werden und sind von Hochb
schüttungen, Abgrabungen und Flächenbefestigungen jeglicher Art dauerhaft freizuhalten. Im Benehmen
ständigen Straßenbaubehörde können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BV) GEMÄß § 84 (3) NBAUO

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße".

§ 2 Dachformen und Dachneigungswinkel

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30-50° zulässig. Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel von Sattel- und Krüppelwalmdächern sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Walmdächer sind mit Neigungswinkeln von 20-50° zulässig. Pultdächer sind nur in Verbindung mit der Installation einer Aufdach-Photovoltaik-Anlage oder der Montage von Solar-Dachziegeln zulässig, die mindestens 75 % der Dachfläche des Hauptgebäudes bedecken.

(2) Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten diese Festsetzungen nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 20° zulässig. Dabei sind aneinandergrenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

§ 3 Dacheindeckung

(1) Für die Eindeckung der geneigten Dächer in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine als Dachdeckungsmaterialien in roter Farbe zulässig. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016.

(2) Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können für die Dacheindeckung andere Materialien verwendet werden, wenn Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° gebaut werden.

(3) Bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie dienen (Sonnenkollektoren u. ä.), passive Sonnennutzungssysteme (z. B. Wintergärten) und Dachbegrünungen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Solardachziegel sind zulässig.

§ 4 Außenwände

(1) Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist aus rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

(2) Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Materialien (Putz, Zink, Holz usw.) bis zu 10 % der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie Carports und transparente Gebäudeteile.

§ 5 Grundstückseinfriedungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einfriedigungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) oder senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune oder Doppelstabmattenzäune sind nur in Verbindung mit einer lebenden Schnitthecke auf der Grundstücksinnenseite zulässig, wobei die Höhe der Maschendrahtzäune oder Doppelstabmattenzäune die Oberkante der lebenden Schnitthecke nicht übersteigen darf. Im Bereich von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für lebende Schnitthecken
- Hainbuche .....(Carpinus betulus)
- Rot-Buche .....(Fagus sylvatica)
- Feld-Ahorn.....(Acer campestre)
- Liguster .....(Ligustrum vulgare)
- Weißdorn.....(Crataegus monogyna)
- Eibe .....(Taxus baccata)

§ 6 Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind nur Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen zum Haus und Terrassen als befestigte Flächen zulässig. Unzulässig sind hier i. S. von § 9 (2) NBauO Zierkies- und Ziersplittflächen oder andere mineralische oder diesen ähnliche Materialien, wie z. B. Muscheln oder Lavagestein ab einer Größe von insgesamt 5 m².

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNA
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 d
  vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert A
  setzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung
  chung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung
  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 4 des
  12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S
  geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 153)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes
  (Nds. GVBl. S. 289).

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorsch
nische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Hesel, Rathausstraße 14, 26835 Hesel, eingesehen werd

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäße
leansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde
den, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises
archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflic
Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer d
Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für
Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallabl
schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises L
straße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführe

5. Baumschutz

Gehölzbestände langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbe
Richtlinien für Baumpflege" (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für gemäß § 9 (1
BauGB sowie für gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Gehölzbestände zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 1892
technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RA
für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baum
die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das
M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

6. Wallheckenschutz

Die innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße
Wallhecken ist gemäß § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NNatSchG) gesetzlich ge

§ 22 (3) NNatSchG (Auszug):
¹Mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten, auch wenn sie zur Wiederherstell
räumlich-standörtlich sinnvollen Ergänzung des traditionellen Wallheckennetzes neu angelegt worden sind, (Wallhecken) sind g
schaftsbestandteile im Sinne von § 29 (1) Satz 1 BNat