

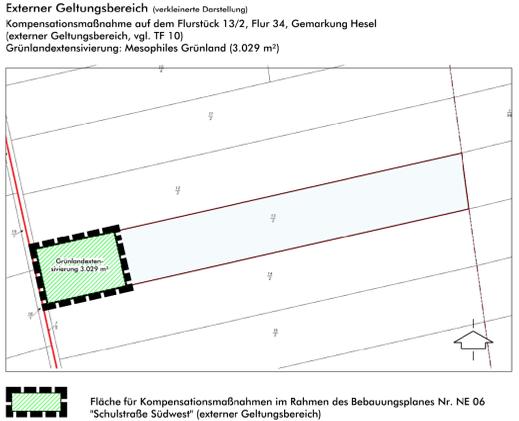
Gemarkung Stieckelkamperfehn Flur 1

Planunterlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) 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.
 - Ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden bezogen auf die Mindestgrundstückgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstückgröße 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 ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 § 16 (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.
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 Gebäudeseitenlagen betragen. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.
- Bauweise**
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.
 - Die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Fristrichtung) gilt gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen. Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen gilt jedoch nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.
- Öffentliche Grünflächen**
- Innere der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerstreifen“ (GS) sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Abgrabungen, Abgrabungen und Kompostanlagen unzulässig. Der Räumstreifen ist von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten und extensiv zu pflegen (Entwicklungsziel: GRR). Zulässig ist eine Mahd zwischen dem 1. Juli und dem 31. März.
- Private Grünflächen**
- Innere der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ (RS) sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Abgrabungen, Abgrabungen und Kompostanlagen unzulässig. Der Räumstreifen ist von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Als Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die 3.029 m² große, schraffiert dargestellte und mit „Grünlandestensivierung“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 13/2, Flur 34, Gemarkung Hesel (externer Geltungsbereich) zukünftig folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen umzusetzen sind. Das Entwicklungsziel ist Mesophilies Grünland (GM):
 - Die entlang der nördlichen und südlichen Flurstücksgrenze vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten
 - Nutzung als Mähwiese (Dauergrünland) mit dem ersten Schnitt nach dem 20. Juni, kein Grünlandmähwerk, keine Grünlandumzäunung
 - Zwei Mähgänge pro Jahr zulässig
 - Keine maschinelle Bearbeitung zwischen dem 01. März und dem 20. Juni
 - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden
 - 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 Entwicklungsziels sind zu ermöglichen
- Die Kompensationsmaßnahme ist spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ folgenden vegetationsfreien Zeit (Oktober bis März) vollständig umzusetzen
- Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB bei Kompensationspflanzungen (und Ersatzpflanzungen) ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: „Norddeutsches Tiefland“, entsprechend „Tafeln zur Verwendung gebietseigenen Gehölze 2011“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebiets-eigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.
 - Maßnahmen zur Baufeldränder/Baufeldreinsicherung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzlieferungen) zur Verminderung ansehnlicher Verwitterungserscheinungen 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.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

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

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

OKFF ... Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über einem Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 5)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfristrichtung - (vgl. TF Nr. 7)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radwege

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Baumschutzstreifen (vgl. TF Nr. 13)

Gewässerstreifen (vgl. TF Nr. 8)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Räumstreifen (vgl. TF Nr. 9)

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

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

bei schmalen Flächen, hier: Entwässerungsraben

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. TF Nr. 13)

7. Sonstige Planzeichen

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

Mindestgröße der Baugrundstücke

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

Leitungsrecht (vgl. TF Nr. 14)

Geh- und Fahrrecht (vgl. TF Nr. 15)

Geh- und Fahrrecht (vgl. TF Nr. 16)

bei schmalen Flächen

Hausmüllammelstelle (Fläche 4 m², 2 Wo)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GEMÄß § 84 (3) NBAUO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“, Gemeinde Neukamperfehn

§ 1 Dachformen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Satteldächer, Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30-50° zulässig. Bei Garagen gemäß § 14 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig. Dabei sind aneinandergrenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

§ 2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung der geneigten Dächer in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Ziegel-, Giebel- oder Beton-Dachsteine als Dachdeckungsmaterialien in roter bzw. rotbrauner Farbe zulässig. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbregeister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3014, 8004 und 8012. Nicht zulässig sind edelgebirgerte und glasierte Materialen.

(2) Bei Garagen 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 (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf allen Dachflächen zulässig

§ 3 Außenwände

(1) Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist aus rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegellicht- bzw. Verblendenmauerwerk herzustellen. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbregeister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3014, 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. Holzfasern in Erdhöhen sind ebenfalls zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Garthäuser, sowie Carports und transparente Gebäudehülle.

§ 4 Einfriedungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m, senkrechte Halbfüllsteinmauer oder Doppelstammhecke ohne Sichtschutzstreifen in den Farben grau, grün oder braun zulässig. Im Bereich von Grundstücksecke- und Grundstücksaufnahmen, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken

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

Als Einfriedungen am den umgeben Grundstücksflächen sind, außer lebenden Schnitthecken gemäß Pflanzenliste, senkrechte Holzlattemauern oder Doppelstammhecken ohne Sichtschutzstreifen in den Farben grau, grün oder braun zulässig.

§ 5 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) BauNVO Ziersteine- und Ziersplittflächen oder andere mineralische oder diesen ähnliche Materialien, wie z. B. Asphalt oder Lotsteinen ab einer Größe von insgesamt 5 m².

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBAuO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (2) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 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) und des § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289), hat der Rat der Gemeinde Neukamperfehn diesen Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ bestehend aus der reibenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie dem nachstehenden/ Nebensitierenden örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen

Neukamperfehn, den Gemeinde Neukamperfehn
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.
NE 06 „Schulstraße Südwest“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am örtlich bekannt gemacht.

Neukamperfehn, den Gemeinde Neukamperfehn
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung:

Gemarkung Stieckelkamperfehn, Flur: 1
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. G. Hattermann, Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 28.03.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, den Dipl.-Ing. G. Hattermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ wurde ausgefertigt von:

planungs bü ro

b u h r

stadt landschaft freiraum

Leer, den Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr.
NE 06 „Schulstraße Südwest“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ und die Begründung haben vom
gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Neukamperfehn, den Gemeinde Neukamperfehn
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ in seiner Sitzung am als Sitzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Neukamperfehn, den Gemeinde Neukamperfehn
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am im
Abtakt für die Sontgemeinde Hesel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ ist
damit rechtswirksam geworden.

Neukamperfehn, den Gemeinde Neukamperfehn
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ ist gemäß § 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Neukamperfehn, den Gemeinde Neukamperfehn
Der Bürgermeister

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, 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 durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Bauordnungsgesetz BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176)
- Verordnung über die Anordnung der Bauleitlinien und Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 01.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1805)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Sontgemeinde Hesel (Rathausstraße 14, 26835 Hesel) eingesehen werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle, Leinwandstücke, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkeimstrukturen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NdsNatSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Niedersächsischen Landesbehörde für Kulturdenkmalschutz und Bodendenkmalpflege (Nds. LBK) in Aurich, Tel. 0491 1799-23 als verantwortliche Stellen unverzüglich 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 nach § 14 (2) des NdsNatSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, für einen Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Niedersächsisches Denkmalrechtsgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732).

4. Alt- und Abfallablagern, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 7, 26789 Leer, Tel.: 0491-9260 zu benachrichtigen. Mafepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Artenschutz

Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ sind der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen“ und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

6. Baumschutz

Bei Baulichkeiten sind Schutzmaßnahmen für gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationsschutz in Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAL 840 A Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

7. Grabenunpflicht

Für die Anlagen des entlang der räumlichen Planbegrenzung im Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ gemäß § 9 (1) Nr. 16 als Wasserfläche festgesetzten Grabens besteht die Pflicht den jeweils an die eigene Grundstück direkt angrenzenden Grabenabschnitt jährlich freischneidung zu pflegen. Das Räumung darf nicht im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kommunalfriedhof“ deponiert werden. Diese Verpflichtung wird Bestandteil der Kaufurkunde für die Grundstücke im Plangebiet.

8. Emissionsschutzzone des Standortübungsplatzes Hesel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ befindet sich am Rande der Emissionsschutzzone des Standortübungsplatzes Hesel. Durch die militärische Nutzung ist im Umkreis zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

9. Umwelt- und Tierschutz sowie die Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sollte die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ (Außenbeleuchtung von Außenleuchten, Außen- oder Innenleuchten) folgende Kriterien berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlichen warmweißen Lichtspektrum. Günstig sind ausschließlich Leuchtmodul mit 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrekteren Farbtemperatur bei 2700 Kelvin.
- Es sollen nur Leuchten mit geschlossenen, abschirmenden Gehäuse eingesetzt werden.
- Freistehende Leuchtungen umhüllt durch das Anbringen von Abschirmblechen umhüllt und hierförmig gestaltet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse sollte unter 60°C liegen.
- Die Leuchtstärke sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten installiert werden.
- Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Abschaltung der Beleuchtungsgeräte in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtbelastung in die Umgebung mit einbezogen werden (Pflanzung der Abschirmfunktion).

10. 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.

11. Kampfmittelrisiko

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandminen, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, den Ordnungsgewer oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

GEMEINDE NEUKAMPERFEHN

BEBAUUNGSPLAN NR. NE 06

"Schulstraße Südwest"

Mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 82 „Schulstraße“ und Nr. 88 „Südlich der Neuen Straße“

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBAuO

