



# Gemarkung Stielkamperfehn Flur 1 Maßstab: 1 : 1.000

## Planunterlage

Feldvergleich am: 28.03.2022  
Az.: B2022/0075  
Dipl.-Ing. G. Hattermann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

### 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 straßenähnlichen 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 Gebäudeseiten 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 straßenähnlichen 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 (Finstriktion) hat 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**
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen 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: GR). Zulässig ist eine Mahd zwischen dem 1. Juli und dem 31. März.
- Private Grünflächen**
- Innerhalb 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 m<sup>2</sup> 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 Grünlandmähcut, keine Grünlandummauerung
    - Keine Mähdränge 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, Rostständen, 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 dem Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ folgenden vegetationsfreien Zeit (Oktober bis März) vollständig umzusetzen

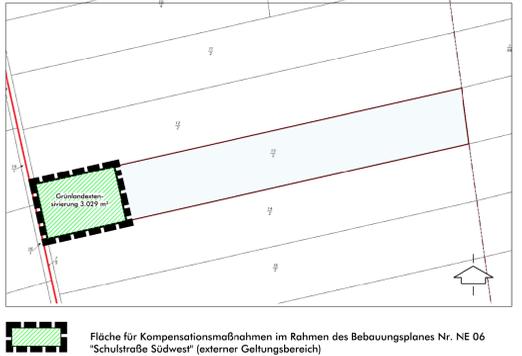
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen)**
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend und dicht standortgerechte, einheimische Kleinbäume und Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro 30 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum zu pflanzen, die Sträucherpflanzungen erfolgen im Restmaß 2 x 2 m. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf dem Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden vegetationsfreien Zeit (Oktober bis März) vollständig umzusetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Baumes/Sträuchers ist das Gehölz standortnah und artgleich, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Die Gehölzbestände langfristig sichere Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß guter fachlicher Praxis in der Forstwirtschaft sind zulässig. Gehölzschädigende Maßnahmen jeglicher Art, wie z. B. Aufschichtungen, Abgrabungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen, sind unzulässig. Zu beachten ist auch der Hinweis Nr. 6 Kleinbäume (Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150-200 cm)
 

Eberesche	.....(Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn	.....(Acer campestre)
Traubenkirsche	.....(Prunus padus)
Sträucher (Mindestqualität: I. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm)	
Kornelkirsche	.....(Cornus mas)
Hornstrauch	.....(Cornus sanguinea)
Hassel	.....(Corylus avellana)
Weißdorn	.....(Crataegus monogyna)
Holunder	.....(Sambucus nigra)
Oberchen-Weide	.....(Salix aurita)
- Sonstige Festsetzungen**
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leihungsrechten zu belastenden Flächen (L) werden zugunsten der Samtge-meinde Hesel festgesetzt.
  - Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (GF-) werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
  - Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (GF-) werden zugunsten des Entwässerungsverbandes Oldersum/Oldrisland festgesetzt.

### Externer Geltungsbereich (verkleinerte Darstellung)

Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 13/2, Flur 34, Gemarkung Hesel (externer Geltungsbereich, vgl. TF 10)

Grünlandestensivierung: Mesophilies Grünland (3.029 m<sup>2</sup>)



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeine Wohngebiete**  
maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z. B. 2 Wo/600 m<sup>2</sup>, 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 - Hauptfistriktion - (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)  
Gewässerarmstreifen (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 m<sup>2</sup>, 2 Wo)  
Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GEMÄß § 84 (3) NBAUO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 § 12 BauNVO und Gebäuden als Neben- anlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dach- neigungen unter 30° zulässig. Dabei sind aneinandergrenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszu- führen.

**§ 2 Dacheindeckung**  
Für die Eindeckung der geneigten Dächer in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Tonzie- gel- oder Beton-Dachsteine als Dachdeckungsmaterialien in roter bzw. rotbrauner Farbe zulässig. Es gelten die Farb- tone im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbreaktivist RAL 840 HR entsprechen: (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3014, 8004 und 8012. Nicht zulässig sind edelinge- bierte und glasierte Materialen.  
(2) Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können für die Dach- eindeckung 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 Dach- flächen zulässig.

**§ 3 Außenwände**  
(1) Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist aus rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegelstein- bzw. Verbländemauerwerk herzustellen. Es gelten die Farb- tone im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbreaktivist 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, Holz, usw.) bis zu 10 % der einzelnen Gebäudesetten zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie Carports und transparente Gebäudehüllen.

**§ 4 Einfriedungen**  
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfrie- dungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m, senkrechte Halbfüllsteinmauer oder Doppelstammhecke ohne Sichtschutzelemente in den Farben grau, grün oder braun zulässig. Im Bereich von Grundstücksecke- und Grundstücksaufbauten, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.  
**Pflanzenliste für Schnitthecken**  
Hanbuche .....(Carpinus betulus)  
Rot-Buche .....(Fagus sylvatica)  
Feld-Ahorn .....(Acer campestre)  
Liguster .....(Ligustrum vulgare)  
Weißdorn .....(Crataegus monogyna)  
Eibe .....(Taxus baccata)  
Als Einfriedungen an den umgebenen Grundstücksflächen sind, außer lebenden Schnitthecken gemäß Pflanzenliste, senk- rechte Holzlatzenmauer oder Doppelstammhecken ohne Sichtschutzelemente 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) NBAUO Zier- stein- und Ziersplittflächen oder andere mineralische oder diesen ähnliche Materialien, wie z. B. Asphalt oder Lotestein ab einer Größe von insgesamt 5 m<sup>2</sup>.

**§ 6 Ordnungsvorgaben**  
Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungsvorgaben können gemäß § 80 (5) NBAUO mit einer Geldbuße bis 50.000 € gehandelt 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 (NKoVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), hat der Rat der Gemeinde Neukamperfehn diesen Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden örtli- chen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen

Neukamperfehn, den  
Gemeinde Neukamperfehn  
Der Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortüblich 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 Stielkamperfehn, Flur 1  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. G. Hattermann, Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden  
Az.: B2022/0075  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ wurde ausgefertigt von:  
planungs bü ro  
stadt landschaft freiraum  
Leer, den  
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB be- schlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bau- ungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ und die Begründung haben von bis einschließlich

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 so- wie die Begründung beschlossen.  
Neukamperfehn, den  
Gemeinde Neukamperfehn  
Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtblatt für die Samtgemeinde Hesel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ ist damit rechtsverbindlich geworden.  
Neukamperfehn, den  
Gemeinde Neukamperfehn  
Der Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 (NKoVG) 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 Grundstücke (Eg) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannt- machung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023  
- Verordnung über die Anordnung der Bauleitlinien und Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 28) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (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)  
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NBatSchG) 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 der Beauftragung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und tech- nische Arbeitsblätter) können bei der Veranlassung der Samtgemeinde Hesel (Rathausstraße 14, 26835 Hesel) eingesehen werden.

**3. Archäologische Bodenfunde**  
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoh- lenansammlungen, Schälcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steininkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht wer- den, sind diese gemäß § 14 (1) NdsNatSchG meldepflichtig und müssen der voreinstimmigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Oberkreishauptstadt, Hildesheim, 11 in Aurich, Tel. 04941/1799-23 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 Wochen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen. Bei deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022, Nds. GVBl. S. 578) in der z. 27. gültigen Fassung.

**4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen**  
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Alt- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmann- straße 27, 26789 Leer, Tel. 0491-9260 zu benachrichtigen. Malspflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauvorführende Firma.

**5. Artenschutz**  
Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ sind die § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

**6. Baumschutz**  
Bei Baulichkeiten sind Schutzmaßnahmen für Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzensubstraten und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R 588 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Arbeitskreis Straßenbau). Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-W 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

**7. Grabenräumpflicht**  
Für die Anlagen des entlang der nördlichen Flugschuldenlinie im Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzten Grabens, basiert auf der Grundlage des § 11 (1) Niedersächsisches Wassergesetz die Pflicht den jeweils an das eigene Grundstück direkt angrenzenden Grabenabschnitt jährlich freischicht aufzureinigen. Das Räumgut darf nicht im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumschutzstreifen“ deponiert werden. Diese Verpflichtung wird Bestandteil der Kaufakte für die Grundstücke im Flugschulden.

**8. Emissionsschutzzone des Standortübungsplatzes Hesel**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ befindet sich am Rande der Emissionsschutzzone des Standor- übungsplatzes Hesel. Durch die militärische Nutzung ist mit Immissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Beschwerden und Erstattungsansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz aus- gehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

**9. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung**  
Aus Gründen des Umweltschutzes und Tierwohls sollte die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schul- straße Südwest“ (Außenbeleuchtung wie Wandstrahler, Poller- oder Mastleuchten) folgende Kriterien berücksichtigen:  
- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtstrahl. Geigneter sind ausschließ- lich Leuchtmittel über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrigierten Farbtemperatur bis 2700 Kelvin.  
- Es sollen nur Leuchten mit geschlossenen, abgedeckten Gehäusen eingesetzt werden.  
- Freistehende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.  
- Die Oberflächenstemperatur der Leuchtgehäuse sollte unter 60°C liegen.  
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollen 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 Minimierung der Beleuchtungsgebiete in den Nichtnutzungen). Wo möglich, sollten Beleuchtungsanlagen an- stelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu ge- währleisten.  
- Befestigungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtbelastung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

**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**  
Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandminen, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungszentrum oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Haineln-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

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LG LBN  
Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 29.07.2024 Entwurf

planungs bü ro  
stadt landschaft freiraum  
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr • Roter Weg 8 • 26789 Leer • Tel. 0491-9260 • Fax 0491-9260 • Mail: planungs@buhr-buhr.de • www.planungs@buhr-buhr.de