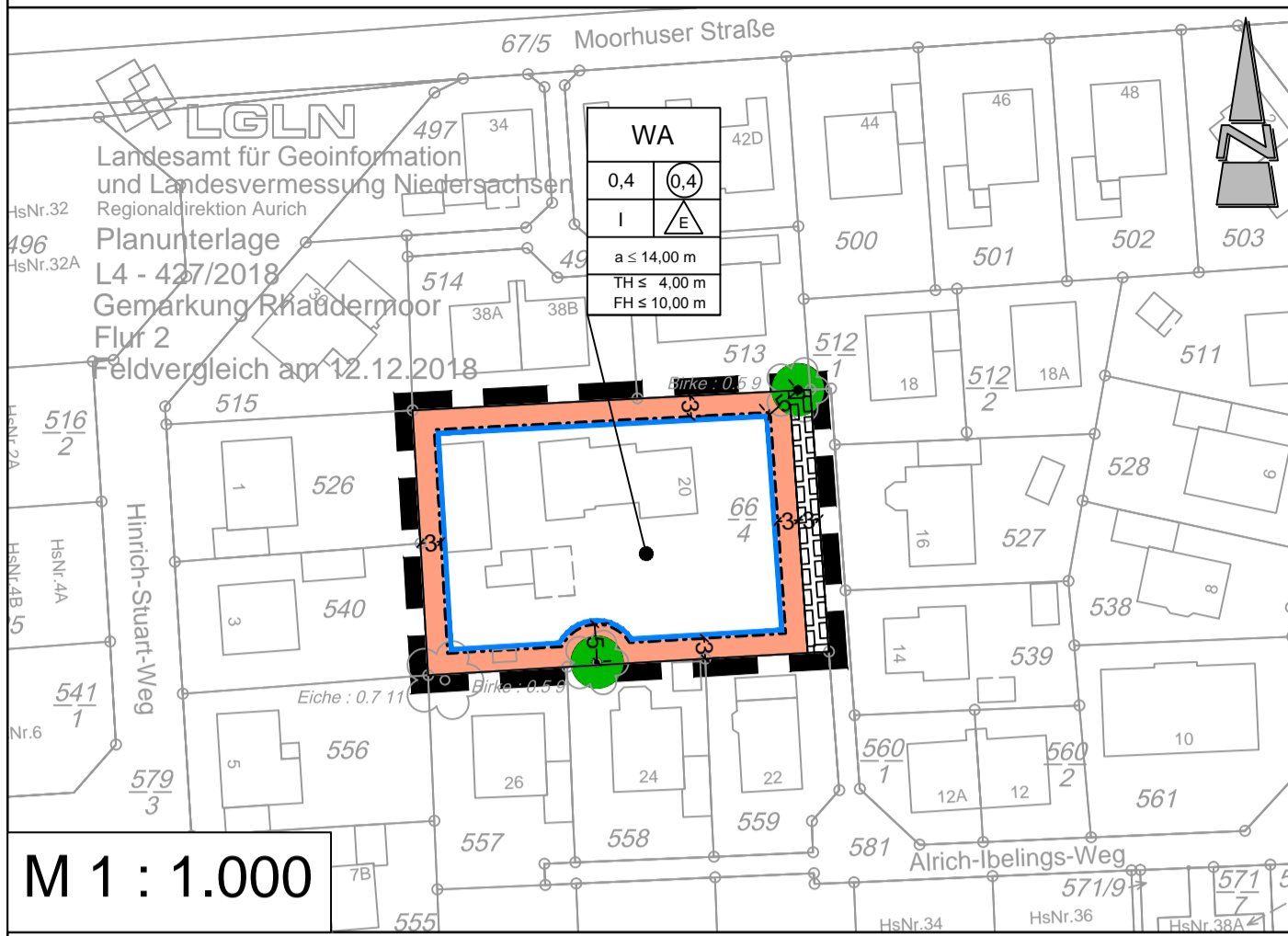


# Gemeinde Rhaderfehn

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ (gem. § 13a BauGB)



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ist je volle 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 14,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 22 (4) BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante, gemessen an der Fassadenmitte und dem obersten Firstpunkt  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße "Alrich-Ibelings-Weg", gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsversuracher adäquat zu ersetzen.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

### HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1213 sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 179932, 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 Arbeit gestattet.“
- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, und/oder es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen.
- Anfallende Abfälle (Baustellenabfälle, Bodenaushub, usw.) 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 (Mittteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen"). Ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung vor Ort nicht möglich, ist der Bodenaushub durch ein zertifiziertes Unternehmen in zugelassenen Anlagen zu beseitigen. Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleigenschaft des Bodenaushubs der § 12 BBodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Abteilung IV - Bauamt der Gemeinde Rhaderfehn vollständig bereitgehalten.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III A) des Wasserversorgungsverbandes Overledingen, in der Gemeinde Rhaderfehn. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Collinghorst vom 23. Dezember 1987, zuletzt geändert durch die 1. Verordnung vom 19. Dezember 1988, die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09. November 2009 (Nds. GVBl. 2009, 431), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29. Mai 2013 (Nds. GVBl. S. 132), der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß der Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 und der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt A 142 vom Januar 2016 sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiSWag), Ausgabe 2005 sind u.a. im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Die Belange des vorsorgenden Grundwasserschutzes sind in besonderem Maße zu beachten. Alle Planungen und Maßnahmen, die das Einzugsgebiet betreffen, sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.
- Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ identisch.
- Als Dachformen von Gebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-50° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude (gem. §§ 12 und 14 BauNVO) sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben oder Wintergärten.
- Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur rote bis rotbraune Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Als Rot- bis Rotbrauntöne gelten die Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 3000, 3016 und 8004. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Energiegewinnung, wie z. B. Solaranlageanlagen können auf bis zu 50% einer Dachseite installiert werden.
- Die Außenwände der Gebäude sind nur aus unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Wahlweise ist Ziegelmauerwerk in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Als Rot- bis Rotbrauntöne gelten die Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3004, 3011, 3013, 3016, 8001 bis 8004. Für die Außenwände ist ein Anteil von 20 % als Putz- oder Holzfassade zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO mit einer Grundfläche ≤ 40,00 m<sup>2</sup> und für Nebengebäude gem. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche ≤ 20,00 m<sup>2</sup> sind Außenwände aus Holz zulässig. In Giebeldreiecken ist eine Holzverschalung zulässig.
- Im Straßensichtbereich sind für Einfriedungen ausschließlich lebende Hecken oder Holzläune zulässig.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Gemeinde Rhaderfehn in seiner Sitzung am ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften am ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel)  
Rhaderfehn, .....  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei

Leer, den.....  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer  
.....  
(Unterschrift) (Siegel)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.  
Rastede, .....  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Rhaderfehn, .....  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rhaderfehn, .....  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rhaderfehn hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Rhaderfehn, .....  
Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rhaderfehn, .....  
Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rhaderfehn, .....  
Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ stimmt mit der Urschrift überein.

Rhaderfehn, .....  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH ≤ 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH) ≤ 4,00 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung Nr. 5  
FH ≤ 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung Nr. 5

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

nur Einzelhäuser zulässig

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

Erhaltung von Einzelbäumen

#### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger

# Gemeinde Rhaderfehn

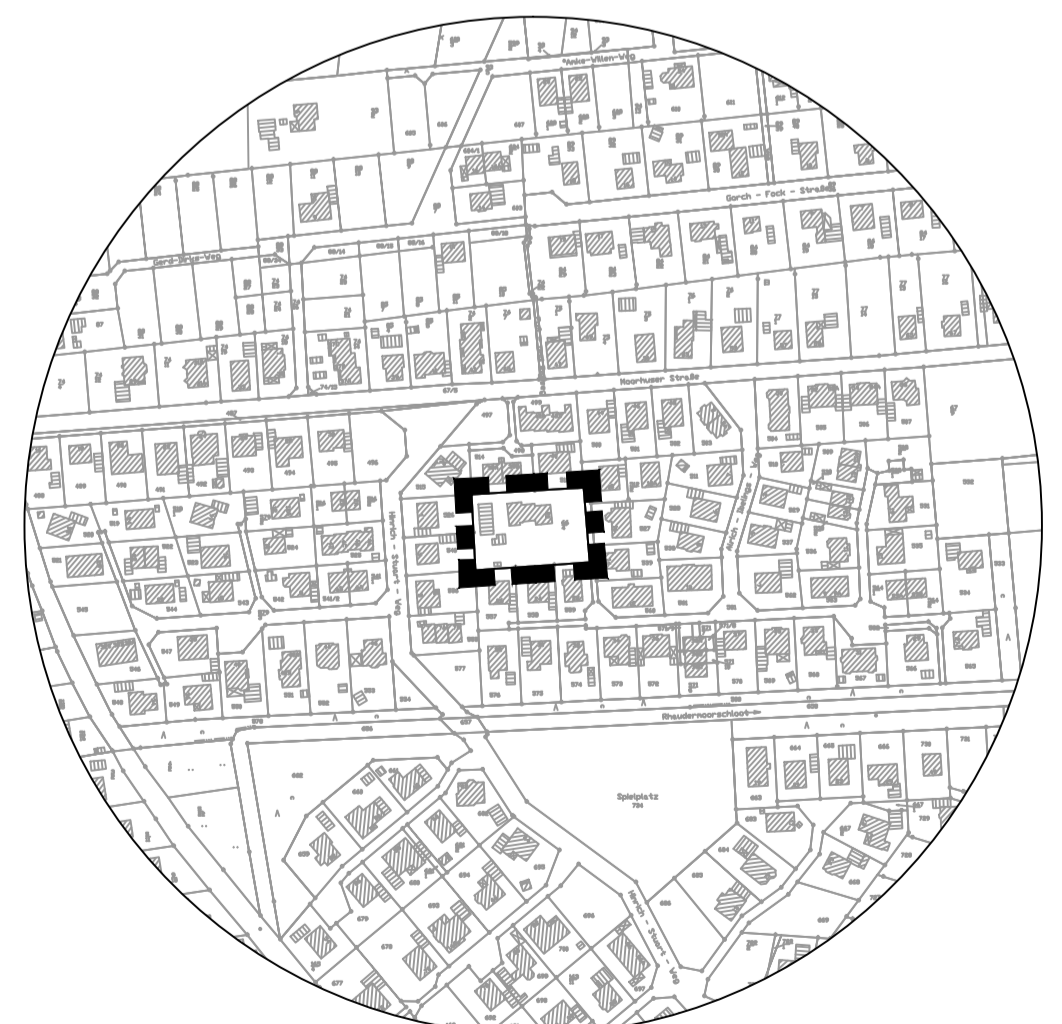
## Landkreis Leer

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06

### „Moorhusen“

(gem. § 13a BauGB)

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

März 2019

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

