

PRÄAMBEL
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Gemeinde Rhaderfehn in seiner Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rhaderfehn, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE
 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg
 Oldenburg, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.
 Rhaderfehn, Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 © 2023 LGLN
 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). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den
 (Ort) (Datum)

 (Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

 (Unterschrift)

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" und der Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beteiligt.
 Rhaderfehn, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Gemeinde Rhaderfehn hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
 Rhaderfehn, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" ist damit am wirksam geworden.
 Rhaderfehn, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" ist eine Verletzung der Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Rhaderfehn, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
 Diese Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek" stimmt mit der Urschrift überein.
 Rhaderfehn, Gemeinde Rhaderfehn
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	S. Spille	S. Spille	S. Spille		
Datum:	24.01.2024	26.01.2024	13.02.2024		

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 In den allgemeinen Wohngebieten WA werden folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf nicht mehr als 0,50 m über der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes zugeordneten Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnoberkante Hauptstraße (B 438) bzw. Ellernbroek) liegen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
 3.1 Nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien wie zum Beispiel Kies, Schotter oder der Einsatz von Folien sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., ist nicht zulässig.

4. Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 4.1 Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer und Gräben sind in offener, naturnaher Form zu erhalten; die Böschungen dürfen nicht bebaut, bepflanzt oder verändert werden.

5. Stellplätze (§ 1 Abs. 9 Nr. 20 BauGB)
 5.1 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, etc.) herzustellen.

6. Festsetzungen zum Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)
 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ist im gesamten Geltungsbereich die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) unzulässig. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin-, Kachel- oder Pelletöfen).
 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind in den Baugebieten die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
 6.3 Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
 0,4 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen
 Private Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
 Private Grünflächen
 Gewässerräumstreifen Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen
 Wallheckenschutzstreifen Zweckbestimmung: Wallheckenschutzstreifen

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

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 WH Schutzgebiete und Schutzobjekte: Wallhecke

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 b BauGB)
 7.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind die gem. § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG geschützten Wallhecken nachrichtlich zu übernehmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und dauerhaft zu erhalten. Lückige Wallheckenabschnitte sind durch standortgerechte Gehölzpflanzungen nachstehender Pflanzliste zu ergänzen. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen gleicher Ordnung entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste für Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen

Bäume	Quercus robur	Kleinere Bäume, Sträucher	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium	Faulbaum	Frangula alnus
		Haselnuss	Corylus avellana
		Weißdorn	Crataegus monogyna
		Hundsrose	Rosa canina
		Salweide	Salix caprea
		Korbweide	Salix viminalis

Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume in Qualitäten als Sträucher (2mal verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm).

7.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist ein Wallheckenschutzstreifen von 4 m, gemessen ab Wallheckenfuß, einzuhalten. Zum Schutz des Wurzelbereichs der Gehölze sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Versiegelung, Materialablagerung (auch Kompost), Aufschüttung, Abtragung und Auffüllung sowie eine gärtnerische Nutzung unzulässig. Der Wallheckensaum ist extensiv zu pflegen (2 mal jährliche Mahd ab Juli unter Abfuhr des Mähgutes).

Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz und Denkmalpflege
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausstattungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, T.: 0491/926-0 oder alternativ dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, T.: 04941/179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Bodenschutz und Altablagerungen
 Anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, T.: 0491/926-0 zu benachrichtigen.

15. Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. Versorgungsleitungen und -kabel
 Bei geplanten Ausbaumaßnahmen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtzeitige Terminabsprache vor Baubeginn und ggfls. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.

4. Wallhecken
 Die Wallhecken sind entsprechend dem vorhandenen Bestand nachrichtlich gemäß § 9 dargestellt. Die Wallhecken unterliegen dem Schutz des § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) und dürfen nicht beseitigt werden.
 Im Bezugsbereich von Wallhecken ist mindestens der Kronenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise sind Zäune auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Wasserschutzgebiet Overledingen
 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Overledingen in Rhaderfehn, Ortschaft Collinghorst, Schutzzone III A.
 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 Wasserschutzgebieten (RiStWag), Ausgabe 2016, RiStWag 2016 vom 20. Februar 2017, Az. IID9-43410-003/00) sind u.a. im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

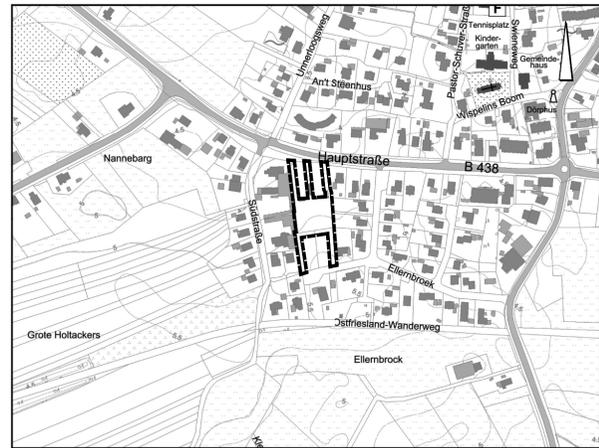
6. DIN Normen / Technische Regelwerke
 Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke sind bei der Gemeindeverwaltung Rhaderfehn zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

7. Artenschutz
 Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Gemeinde Rhaderfehn Landkreis Leer

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Ellernbroek"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Februar 2024 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Escherweg 1 26121 Oldenburg	Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73	
	Postfach 5335 26043 Oldenburg	E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de	