

Gemeinde Rhaderfehn

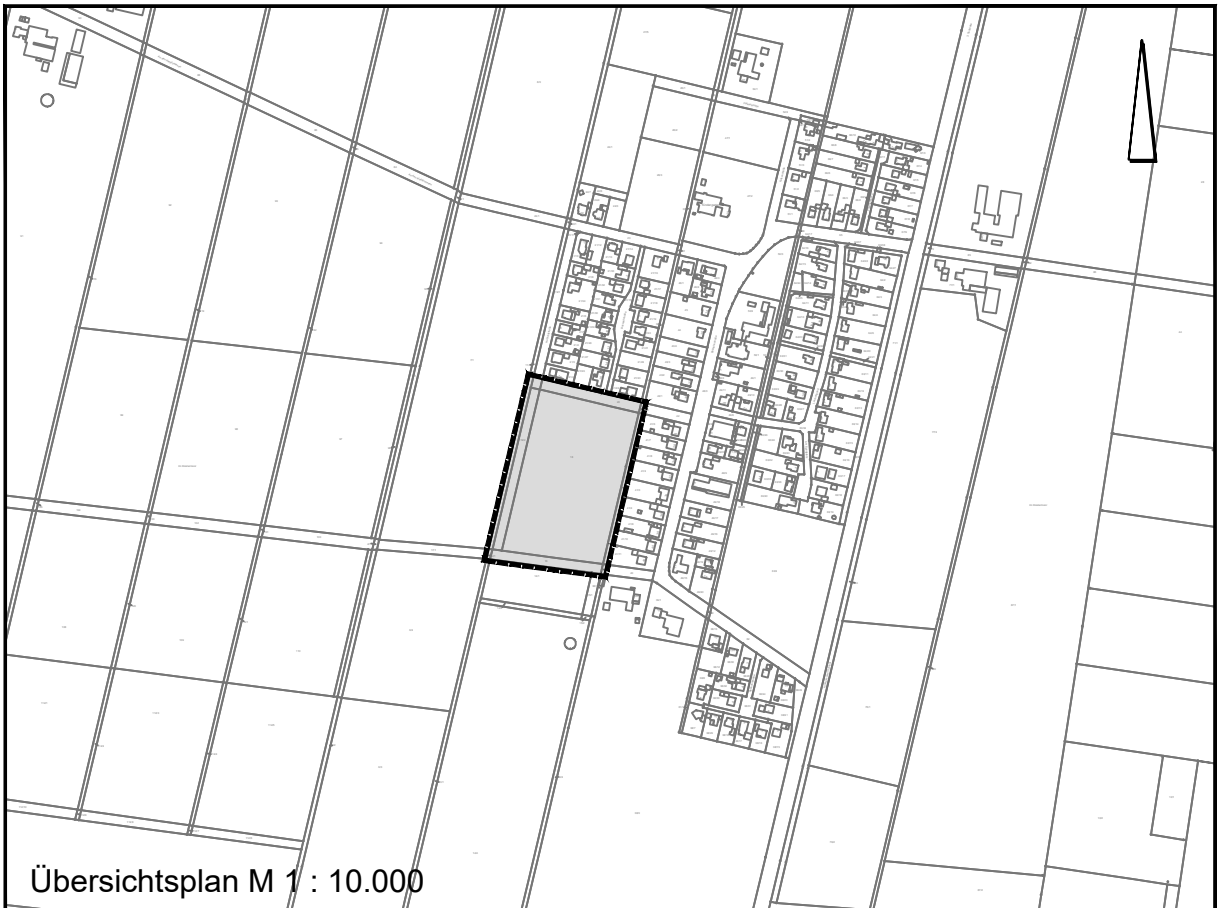
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 4.04

"Klostermoor - Erweiterung"

bei gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4.01
"Klostermoor"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Örtliche Bauvorschriften

Um baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) die folgenden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.04 „Klostermoor - Erweiterung“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

2. Grundstücksgestaltung

Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steine, Kies o.ä. sind unzulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

Die Einfriedung der privaten Grundstücke entlang der öffentlich genutzten Flächen (Straßenraum, Geh- und Radwege) sind mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z.B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäunen zulässig.

Gittermattenzäune mit Einflechtungen (Sichtschutzstreifen) sind auch in den verbleibenden Grundstücksseiten unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwege darf die Höhe der Einfriedung im Plangebiet max. 0,8 m betragen.

Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche oder Privatweg); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Hinweise/ Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, Tel.: 0491/926-0 oder alternativ des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/179932 als verantwortliche Stellen 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 Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

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, Tel.: 0491/926-0 zu benachrichtigen.

Bodenschutz und Altlasten

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.

Versorgungsleitungen und -kabel

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), ist im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

DIN Normen / Technische Regelwerke

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

Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Gewässerräumstreifen

Der festgesetzte Räumstreifen ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Es gelten die Vorgaben der Verbandssatzung der Sielacht.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4 – 19) BauNVO

Die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens (Oberkante), gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,50 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, liegen.

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 (4) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Gebäudelänge von 18 m festgesetzt.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den für die Grundstückerschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

4.2 Zur Absicherung einer uneingeschränkten Gewässerräumung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die parallel zum Gewässerräumstreifen im Osten sowie entlang des Grabens im Westen verlaufen, keine Nebengebäude sowie keine Anpflanzungen zulässig.

5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgröße eines Grundstücks wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit 500 m² festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 25 a BauGB

6.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. dem Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a) sind 12 Einzelbäume in Reihe mit Pflanzabständen von 6 m anzupflanzen. Als Einzelbäume sind heimische hochwachsende Laubbäume der nachfolgenden Pflanzliste vorzusehen, Stammumfang 12-14 cm. Bei Abgang von Gehölzen ist nachzupflanzen.

Pflanzliste:

Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	Baum
Zier-Apfel	Malus spec.	Baum
Mehlbeere	Sorbus aria	Baum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum

6.2 Auf den privaten Grundstücken sind pro Grundstück gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB zwei heimische Obstgehölze bzw. standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Faulbaum	Rhamnus frangula	Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Moorbirke	Betula pubescens	Baum
Rotbuche	Fagus sylvatica	Baum
Stechhülse	Ilex aquifolium	Baum
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	Baum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch/Baum
Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch/Baum
Wild-Apfel	Malus sylvestris	Baum/Strauch
Haselstrauch	Corylus avellana	Strauch
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch

6.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist die Anlage eines Fuß- und Radweges zulässig.