

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 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 23.03.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Rhaderfehn,
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg,
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang im Zeitraum vom 22.09.2022 bis einschließlich dem 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rhaderfehn, 30.03.2023
Bürgermeister

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

© 2022  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
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)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhaderfehn hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang im Zeitraum vom 19.12.2022 bis einschließlich dem 27.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ und der Begründung haben vom 03.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Rhaderfehn einsehbar. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.12.2022, beteiligt.

Rhaderfehn, 30.03.2023
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rhaderfehn hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 23.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Rhaderfehn, 30.03.2023
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ ist damit am 28.04.2023 wirksam geworden.

Rhaderfehn, 03.05.2023
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ ist eine Verletzung der Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rhaderfehn,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 „Hahntanger Straße“ stimmt mit der Urschrift überein.

Rhaderfehn,
Gemeinde Rhaderfehn
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

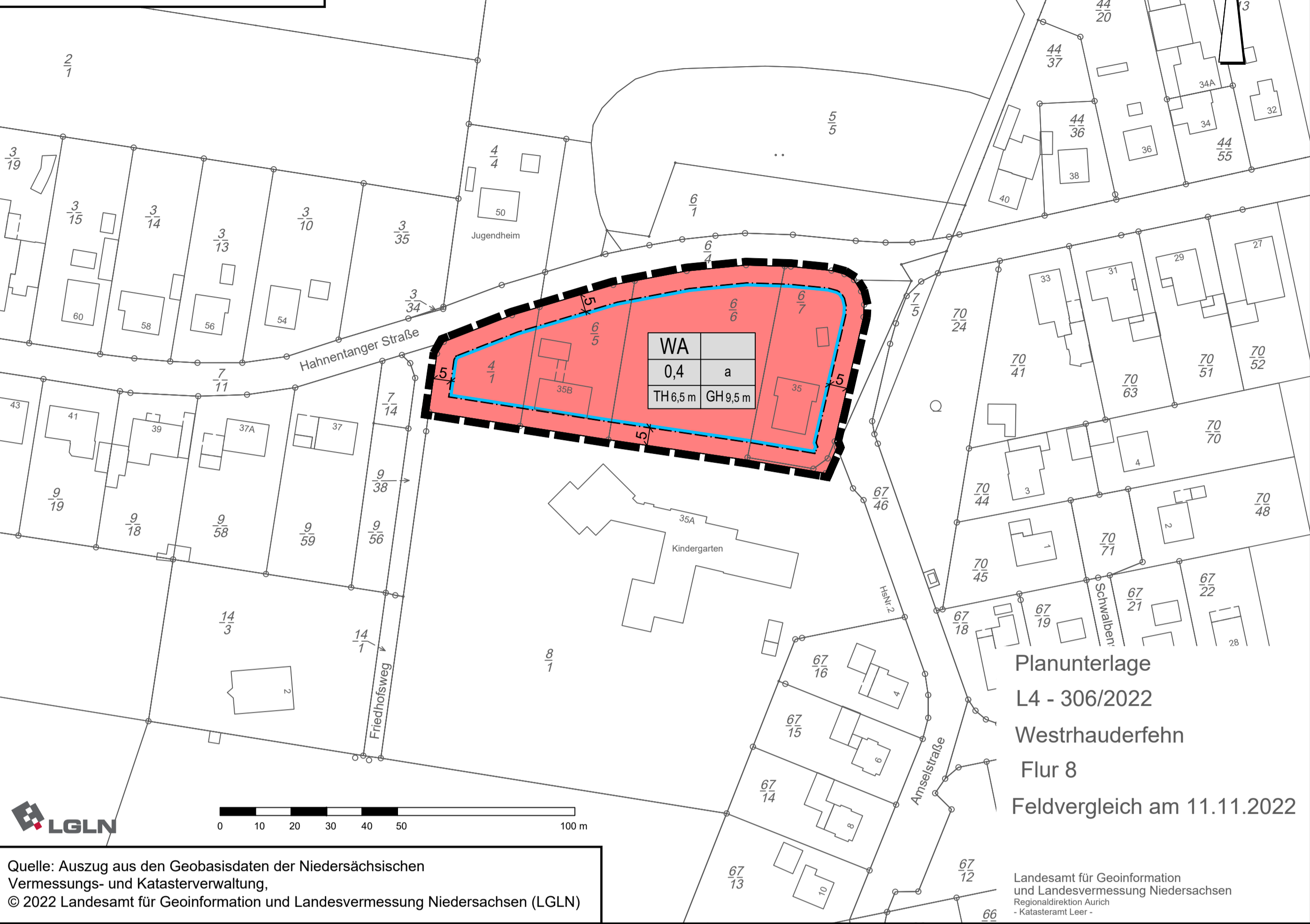
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunterschiedsverordnung - BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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)

Es gilt die BauNVO 1990 i. d. Fassung der Bekanntmachung von 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA)**

In dem gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Ladestellen, die der E-Mobilität dienen..

- Bauweise gemäß § 22 BauNVO**

Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Bauweise als abweichend festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis zu 30 m zulässig sind (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Bauliche Anlagen im Sinne der § 12 und § 14 BauNVO sind nicht auf diese Länge anzurechnen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenverkehrsfläche der „Hahntanger Straße“ und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO**

a) Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Höhen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) nicht überschreiten.
Als unterer Bezugspunkt für die baulichen Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, der obere Bezugspunkt (Gebäudehöhe) stellt den obersten Punkt des Daches dar. Gemessen wird senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Ausnahmen von dieser Regelung gelten für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.

Die Traufhöhe stellt den Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk dar.

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

- Flächen für die Soziale Wohnraumförderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Flurstücken Nr. 4/1 und 6/6 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**

a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ist 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).

b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind in den Baugebieten bei allen Neubauten die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 % 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.

c) Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

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.

Attablagerungen, Bodenschutz und Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Attablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491/926-0 zu benachrichtigen.

Bodenschutz, Abfallrechtliche Belange

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 Rhaderfehn 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**

 Allgemeine Wohngebiete


- Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl
TH 6,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe
GH 9,5 m

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

- Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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.

- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.07 – 4. Änderung „Hahntanger Straße“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

- Dachform und Dachneigung**

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 28° und höchstens 50° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 5 NBauO wie z.B. Erker, Eingangsüberdachungen sowie Wintergärten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

- Grundstücksgestaltung**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steine, Kies o.ä. unzulässig. Das Einbringen einer flächigen Wurzelschutzfolie ist nicht zulässig.

- 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 Holzzaunen zulässig.

Gittermattenzäune mit Einfechtungen (Sichtschutzstreifen) sind auch in den verbleibenden Grundstückseiten unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung darf die Höhe der Einfriedung im Plangebiet max. 0,8 m betragen.

Gemeinde Rhaderfehn Landkreis Leer

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.07 "Hahntanger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO,
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 20.000

URSCHRIFT

M. 1 : 1.000

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

