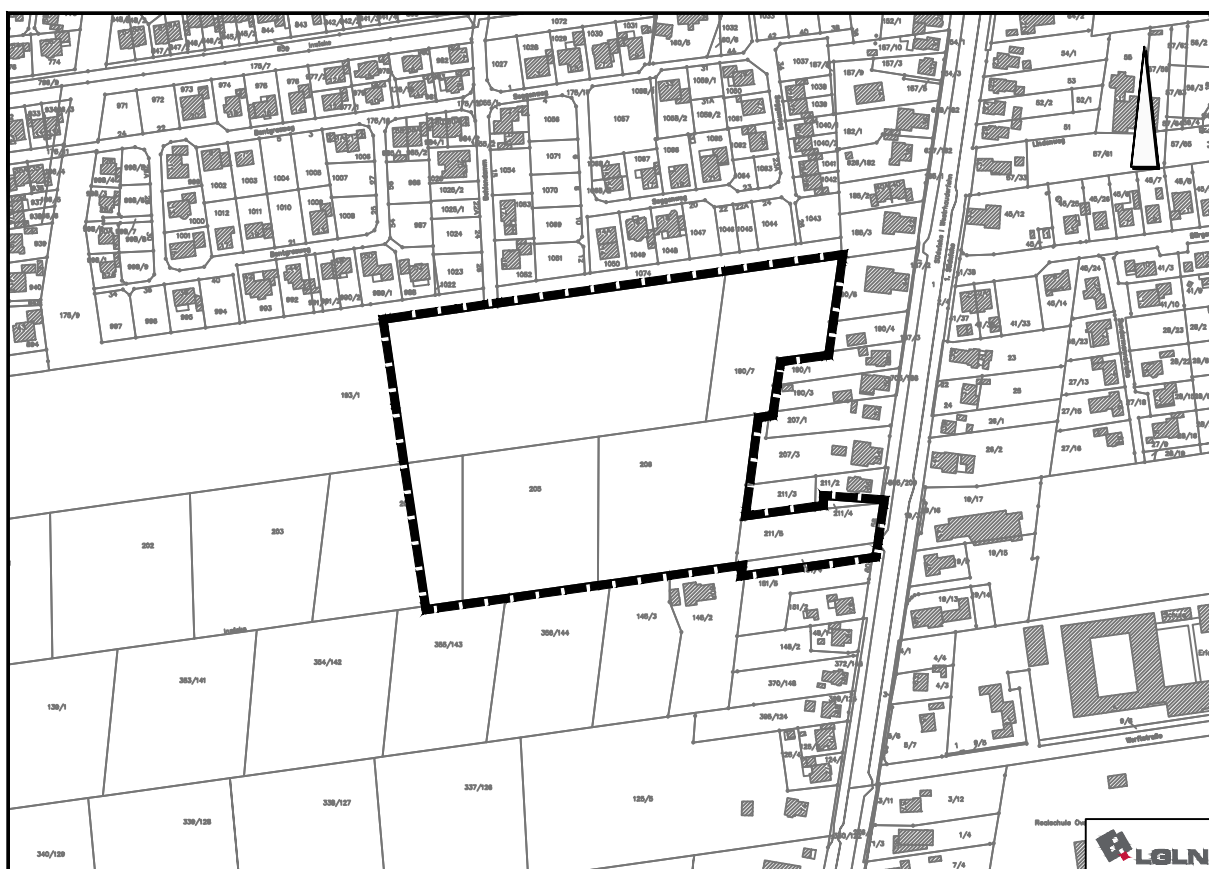


# Gemeinde Rhauderfehn

## Landkreis Leer

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.26 "Rhauderfehn-Mitte" - Teilbereich A -

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Urschrift

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

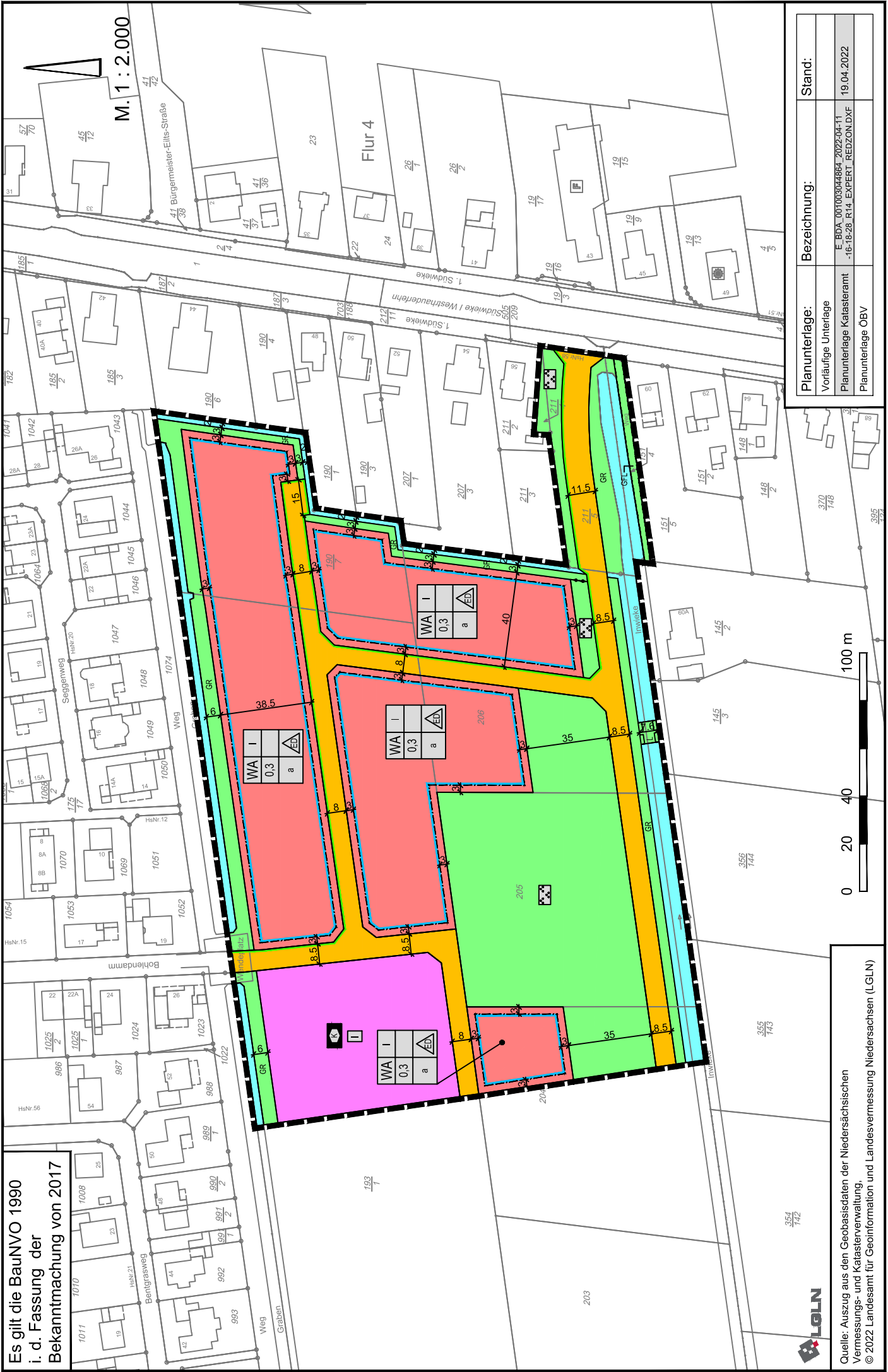
Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



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



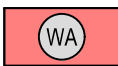
Planunterlagen:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlagen Katasteramt	E_BDA_001003044884_2022.04.11	19.04.2022
Planunterlagen ÖBV	-15-18-28_R14_EXPERT_REDZON.DXF	



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

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

K Kindergarten

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

## 9. Grünflächen



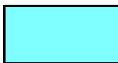
Öffentliche Grünflächen

GR Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen



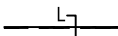
Zweckbestimmung: Parkanlage

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

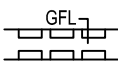


Wasserflächen

## 15. Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Wasseracht



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Textliche Festsetzungen

## **1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4 – 9) BauNVO**

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die folgenden gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
  - Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und
  - Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt abweichend von § 22 (2) S.2 BauNVO eine verringerte Gebäudelänge wie folgt: Es sind Gebäudelängen bei Einzel- und Doppelhäusern bis maximal 20,00 m zulässig.  
Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- (3) Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 30% zulässig.
- (4) Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 16 (6) BauNVO die privaten Grünflächen mit zu berücksichtigen.

## **2. Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

## **3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB und § 18 (1) BauNVO**

- (1) Die Firsthöhe der Gebäude darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 NBauO.
- (2) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr als 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, liegen.

## **4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Garagen, überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und hochbauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie entlang der öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen die Anlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## **5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB**

Zur Verbesserung der Luftqualität wird für alle Baugebiete bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl, Gas und Abfälle aller Art weder zu Heizungs- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen, sofern diese Brennstoffe nicht in einer zentralen Heizungsversorgung des Plangebietes dienen. Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt. Ausnahmsweise dürfen Feuerstätten für feste Brennstoffe, die das CE-Zeichen haben und die nach der 1. BImSchV für feste Brennstoffe zugelassen sind, errichtet werden.

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

### (1) Parkanlage

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Anlage von Fuß- und Radwegen bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Weiterhin ist die Anlage von Aktionsfeldern für Spielfelder und Kinderspielflächen zulässig. Die Fläche wird zu ca. 25% mit Gehölzen (Gehölzgruppen oder Einzelbäume) bepflanzt. Geeignete Arten sind:

#### Pflanzliste:

##### Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bruchweide	Salix fragilis
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Korbweide	Salix viminalis
Moorbirke	Betula pubescens
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotahorn	Acer rubrum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Zuckerahorn	Acer saccharinum

##### Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Gemeiner Hartriegel	Cornus alba
Grauweide	Salix cinerea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2 x v., o.B., 150 - 200 cm; Pflanzqualität der Sträucher: Heckenpflanzen, 2 x v., o.B. 80 - 100 cm; Pflanzabstand der Bäume im Schnitt 20,00 m, der Sträucher 1,5 m; Pflanzung der Sträucher in artgleichen Gruppen.

Die gehölz- und nutzungsfreien Bereiche werden zur Belebung des Ortsbildes mit einer krautreichen Saatgutmischung angesät und können bis zu zweimal im Jahr gemäht werden.

### (2) Baumpflanzung entlang der Haupteinfahrtsstraße

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist entlang der Haupteinfahrtsstraße eine beidseitige Baumpflanzung vorzunehmen. Es sollte durchgehend dieselbe Baumart verwendet werden. Geeignete Arten sind: Linde, Eiche, Birke, Erle.

Pflanzqualität Hochstamm StU 14-16 cm, Abstand 15 m.

### (3) Bepflanzung an Gräben / Inwieken / Gewässerräumstreifen

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung GR, die parallel zu den Entwässerungsgräben angeordnet sind, sind Einzelbäume anzupflanzen. Diese dürfen die ordnungsgemäße Gewässerräumung nicht beeinträchtigen. Die verbleibenden Flächen werden mit einer kräuterreichen Rasensaatgutmischung (RSM) angesät und sind mehrmals (bis zu 3 x) im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Geeignete Baumarten sind:

Moorbirke	Betula pubescens
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Korbweide	Salix viminalis
Bruchweide	Salix fragilis

Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, Abstand > 15 m.

# Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

## **Rechtsverbindlichkeit**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9.26 „Rhauderfehn – Mitte Teil A (Wohnen)“, 6. Änderung treten die Festsetzungen der überplanten Bereiche des Bebauungsplans Nr. 9.26 „Rhauderfehn – Mitte Teil A (Wohnen)“ außer Kraft.

## **Denkmalschutz**

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 dem Amt für Denkmalschutz des Landkreises Leer 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 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 das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen.

## **Versorgungsleitungen und -kabel**

Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## **Müllsammelplätze**

Bei den geplanten Stichstraßen bzw. Sackgassen, die nicht über eine ausreichende Wendemöglichkeit verfügen, sind die Müllbehältnisse an den Abfuhrtagen von den Bewohnern an eine geeignete Stelle zur Abholung aufzustellen.

## **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Overledingen in Rhauderfehn, 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.

## **DIN Normen / Technische Regelwerke**

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

### **Artenschutz**

Die Vorschriften über den allgemeinen Artenschutz (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz) und 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.

### **Baufeldfreimachung**

Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli eines Jahres unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt 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.