

# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 101 „Barbel – Neuland (Brinkstraße)“

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barbel Bebauungsplan Nr. 101 „Barbel – Neuland (Brinkstraße)“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Barbel, den  
SIEGEL  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat in seiner Sitzung am 01.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Barbel – Neuland (Brinkstraße)“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 09.08.2017 hinsichtlich der Aktualisierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geändert. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.10.2017 ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Barbel, den  
Unterschrift

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 dem Bebauungsplan Nr. 101 „Barbel – Neuland (Brinkstraße)“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2018 ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Barbel, den  
Unterschrift

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barbel hat den Bebauungsplan Nr. 101 „Barbel – Neuland (Brinkstraße)“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barbel, den  
Unterschrift

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 101 „Barbel – Neuland (Brinkstraße)“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Barbel, den  
Unterschrift

### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 101 „Barbel – Neuland (Brinkstraße)“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Barbel, den  
Unterschrift

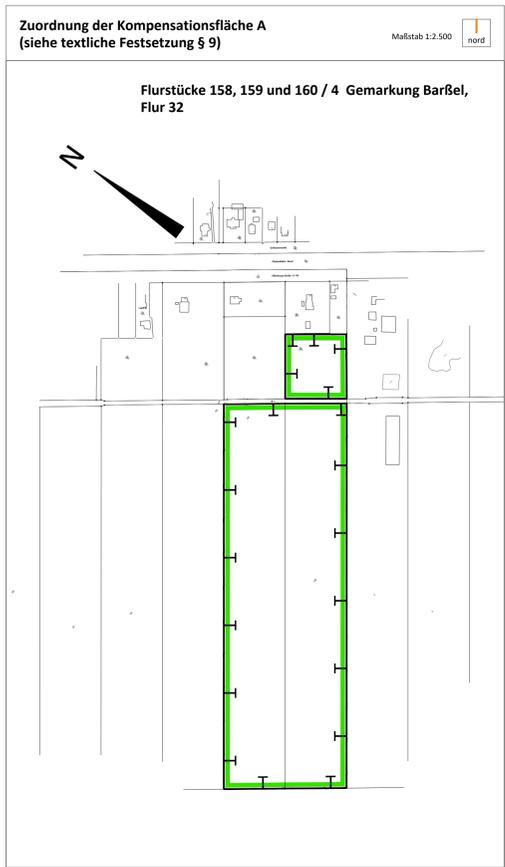
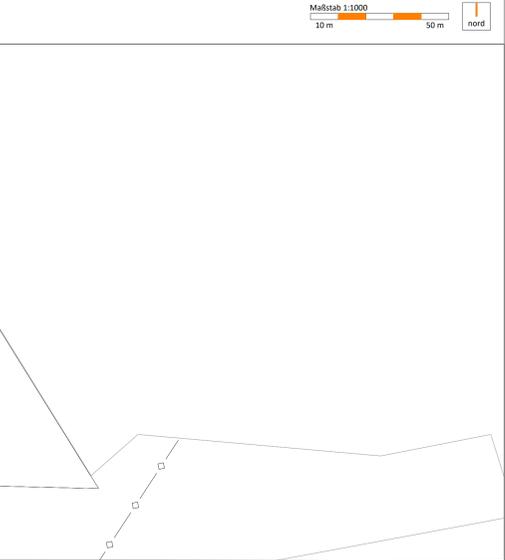
Barbel, den  
Unterschrift

**Plangrundlage**  
Karte: ALKIS – Gemeinde Barbel, Maßstab 1:1000, Stand 02.11.2017  
Gemeinde Barbel, Gemarkung Barbel, Flur 9  
Quelle: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem  
Herausgebervermerk:  
LGLN  
© 2017, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.11.2017). 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.  
Friesoythe, den  
Timmermann, Dieckmann, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Friesoythe

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GBR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210  
Oldenburg, den  
Schneider / Planverfasser

# Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2017)  
Gemeinde Barbel  
Gemarkung Barbel, Flur 9  
Stand: 02.11.2017



# Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

# Nachrichtliche Übernahme

- Bergbau** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

# Hinweise

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoalensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Altlasten** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- Immissionen landwirtschaftlicher Flächen** - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.
- Leitungsträger** – Südöstlich des Plangebietes verläuft eine Hochdruckgasleitung (EWE). Bei Bauarbeiten in Nähe der Leitung ist deren genauer Verlauf zuvor in der Örtlichkeit zu ermitteln. Die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.
- Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barbel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

# Textliche Festsetzungen

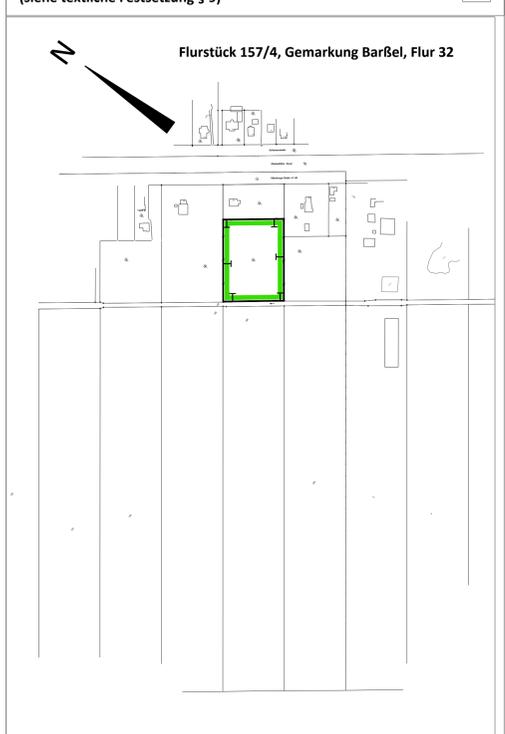
- § 1 Art der baulichen Nutzung**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).
- § 2 Zulässige Anzahl von Wohnheiten**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- § 3 Festsetzung der Höhenlage**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 35 cm über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).
- § 4 Höhe baulicher Anlagen**  
Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmittelle im Bereich des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).
- § 5 Überbaubare Grundstücksflächen**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- § 6 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken**  
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen. Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.
- § 7 Private Grünfläche – Zweckbestimmung: Grünraum**  
Auf den privaten Grünflächen, die zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen:
  - Je angefangene 10 m entlang der Grundstücksgrenze ist ein Baum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind im Wechsel Laub- und Obstbäume zu verwenden. Die zulässigen Pflanzen sind aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Für die Pflanzungen sind 2 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80-120 cm zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
  - Weiterhin sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

# Textliche Festsetzungen

Laubbäume	Sträucher	Pflanzen
<b>Apfel</b> Stieleiche Feldahorn Rothbuche Winterlinde Gemeine Esche	<b>Quercus robur</b> Acer campestre Fagus sylvatica Tilia cordata Fraxinus excelsior	<b>Crataegus monnyna</b> Sambucus nigra Sambucus racemosa Eunonymus europaeus Prunantha coccinea Philadelphus coronatus Ligustrum vulgare Corylus avellana
<b>Obstbäume</b> Apfel Roter Boskoop Weißer Klarapfel	<b>Birnen</b> Alexander Lucas Clapp's Liebling	<b>Südkirschen</b> Bitter's Rote Knorpelkirsche Düssons's Gelbe Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpel Luzernkirsche Gute Graue Holländische Zuckerbirne Regina Ottawa Sauerkirschen Körber Weichsel Luisburg Frühe Morellenfeuer Schattenrotelle
<b>Goldpalmäne</b> Gehmeim Dr. Oldenburg Geflümmter Kardinal Glockenapfel	<b>Koniferen</b> Götter's Blauweibene Kassl's Frühe Herzkirsche Doppelte Philippsbirne	<b>Nancy Mirabelle</b> Wangenheimer Bäcker Zwetsche Frischwesche Borsumer Zwetsche
<b>Jakob Leibel</b> Purpurroter Cosinet Kaiser Wilhelm Schöner aus Boskoop		

- § 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Öffentlichkeit für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehöriger Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- § 9 Zuordnung der Kompensationsflächen (siehe nebenstehende Pläne)**  
Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden dem Planvorhaben folgende Kompensationsflächen zugeordnet:
  - Kompensationsfläche A:** Die Flurstücke 158, 159 und 160/4, Gemarkung Barbel, Flur 32 sind ein Kompensationsflächenpool und werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9(1) Nr. 20 BauGB). Auf den Flächen wird artenreiches mesophiles Extensivgrünland entwickelt. Es werden die bekannten Bewirtschaftungspakete umgesetzt, die in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems entwickelt wurden (§ 15 (3) BNatSchG). Für das Planvorhaben des Bebauungsplans Nr. 101 wird auf einer anteiligen Fläche von rund 11.088 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt.
  - Kompensationsfläche B:** Das Flurstück 157/4, Gemarkung Barbel, Flur 32 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9(1) Nr. 20 BauGB). Auf dem Flurstück wird auf einer anteiligen Fläche von 3.000 m² ein Eichenmischwald angelegt (Ersatzaufforstung). Die Aufforstung ist standortgerecht und fachgerecht vorzunehmen. Vorzugsweise sind 50 % Eichen mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 1,0 m und 50 % Hainbuchen mit Pflanzabständen von 2,0 m x 2,0 m vorzusehen. Der Waldrand mit einer Tiefe von rd. 10 m ist fachgerecht strukturiert mit stufigen Gehölzen, Sträuchern, extensivem Krautsaum zu gestalten. Der Wald ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

# Zuordnung der Kompensationsfläche B (siehe textliche Festsetzung § 9)



# Planzeichenerklärung gemäß PlanV '90

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung § 1
  - 2 Wo** Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude siehe textliche Festsetzung § 2
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3** Grundflächenzahl
  - I** Maximale Zahl der Vollgeschosse
  - FH** Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung § 4
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o** Offene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze**
  - Nicht überbaubare Fläche** / **Überbaubare Fläche** siehe textliche Festsetzung § 5
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche**
  - Straßenbegrenzungslinie**
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche** Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung
  - RRB** Regenrückhaltebecken siehe textliche Festsetzung § 6
  - Private Grünfläche** Zweckbestimmung: Grünraum
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** siehe textliche Festsetzung § 7
  - Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** siehe textliche Festsetzung § 9
- Sonstige Planzeichen**
  - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen** siehe textliche Festsetzung § 8
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

# Übersichtsplan



# Bebauungsplan Nr. 101 "Barbel – Neuland (Brinkstraße)"

**Gemeinde Barbel**  
Landkreis Cloppenburg  
Im Auftrag: Unterlage für die Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB  
P3 Offener Straße 33a 26121 Oldenburg Entwurf  
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211