

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 93

„Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) LV.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barßel diesen Bauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Barßel, den 27.06.2016

SIEGEL

gez. Anhuth / Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der zu Beginn der Bauleitplanung vom Verwaltungsausschuss am 17.04.2013 gefasste Aufstellungsbeschluss und dessen erste Änderung vom 17.02.2016 wurde zuletzt mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27.04.2016 geändert. Diese Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.04.2016 ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barßel, den 27.06.2016

gez. Anhuth / Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 dem Entwurf des Bauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2016 ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.05.2016 bis einschließlich zum 16.06.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Barßel, den 27.06.2016

gez. Anhuth / Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barßel hat den Bauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barßel, den 27.06.2016

gez. Anhuth / Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.02.2018 in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bauungsplan ist damit am 23.02.2018 rechtsverbindlich geworden.

Barßel, den 23.02.2018

Anhuth / Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“ ist

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Barßel, den

Unterschrift

Plangrundlage

Kartengrundlage: Gemeinde Barßel, Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000,
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 16, Stand: 10.10.2014
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: © 2014, Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LIGN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.2014). 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 27.06.2016

gez. Timmermann / Dieckmann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GfR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den 27.06.2016

gez. Dr. Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 205);

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NikomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen - 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 Kampfmittel-beseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Sichtdreiecke - Die eintragsgenen Sichtdreiecke zur Kreisstraße sind von sichtsbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen freizuhalten.

Kreisstraße - Von der Kreisstraße 145 (Friesenstraße) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsenschutzes geltend gemacht werden.

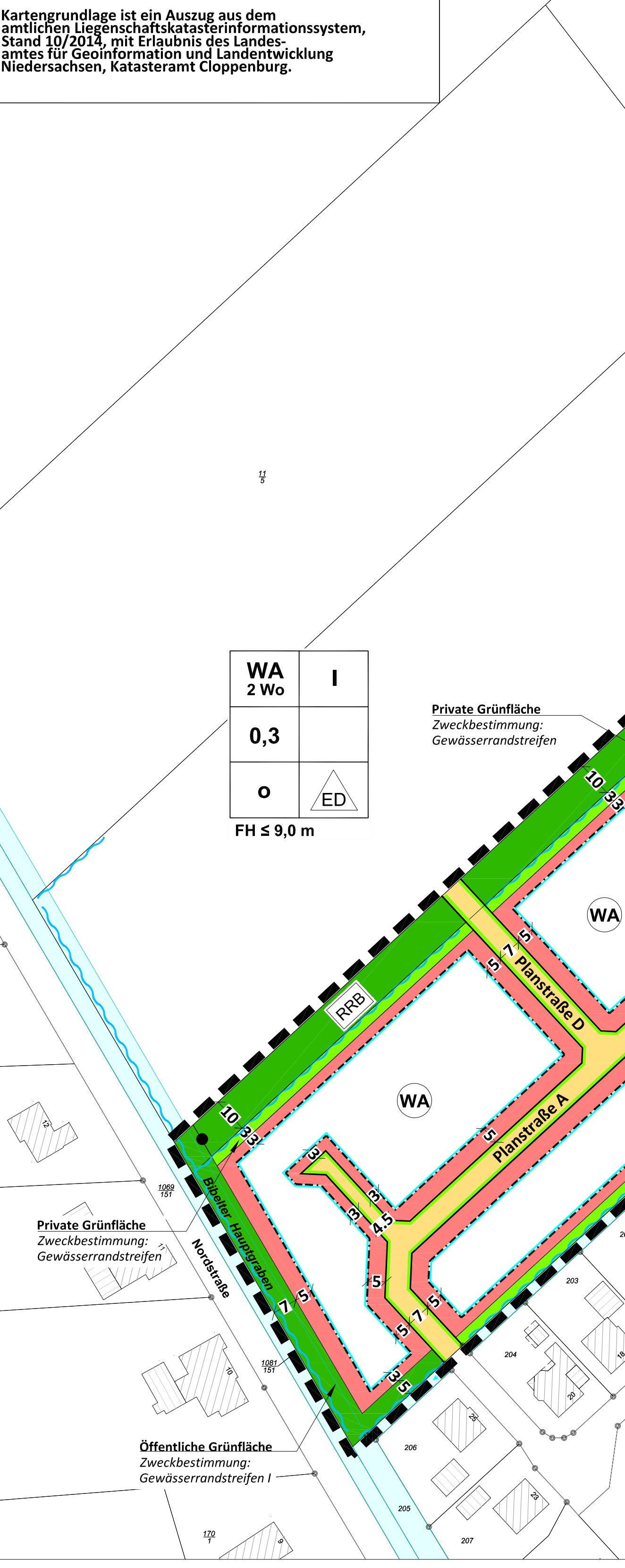
Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlässe und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barßel im Rathaus, Baumamt, eingesehen werden.

Planzeichnung

Gemeinde: Barßel
Gemarkung: Barßel
Flur: 16
Maßstab: 1:1000

Planunterlage erstellt durch:
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 140817
Friesoythe, den 10.10.2014

Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatastersystem, Stand 10/2014, mit Erlaubnis des Landesamtes für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Cloppenburg.



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 Bauungsplans gemacht (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO)

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (entsprechend einer GRZ von 0,45) überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

§ 4 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 50 cm über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzender Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnhälfte. 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).

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 7 Öffentliche Grünflächen

§ 7.1 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

Die für die Regenrückhaltung vorgesehenen Flächen dienen der Rückhaltung des Oberflächenwassers und sind von Bepflanzung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch). Der Regenrückhaltebereich ist naturhaft als Grabenbereich und ohne Versiegelung der Sohle anzulegen. Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen und bei Bedarf die Anlage eines Weges mit wassergebundener Decke, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.

§ 7.2 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen I

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen I“ dient der Bewirtschaftung des bialter Hauptgrabens (Gewässer 4. Ordnung). Die Grünfläche ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch).

Der Gewässerrandstreifen ist naturhaft als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu gestalten. Der Gewässerrandstreifen ist als lineares Vernetzungselement die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander zu verbinden und ist als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

Der Gewässerrandstreifen ist naturhaft als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu gestalten. Der Gewässerrandstreifen ist als lineares Vernetzungselement die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander zu verbinden und ist als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

Textliche Festsetzungen

§ 7.3 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen II

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen II“ dient der Bewirtschaftung des angrenzenden, unklassifizierten Grabens. Die Grünfläche ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Zur Erschließung angrenzender Grundstücke darf der Gewässerrandstreifen pro Grundstück auf einer Breite von 4 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.

Der Gewässerrandstreifen ist naturhaft als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu gestalten. Der Gewässerrandstreifen soll als lineares Vernetzungselement die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander verbinden und ist als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

§ 7.4 Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Zur Erschließung angrenzender Grundstücke darf die öffentliche Grünfläche pro Grundstück auf einer Breite von 4 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.

§ 8 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung des angrenzenden, unklassifizierten Grabens. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind zudem Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Der Gewässerrandstreifen ist naturhaft als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu gestalten. Der Gewässerrandstreifen soll als lineares Vernetzungselement die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander verbinden und ist als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

§ 9 Zuordnung der Kompensationsfläche

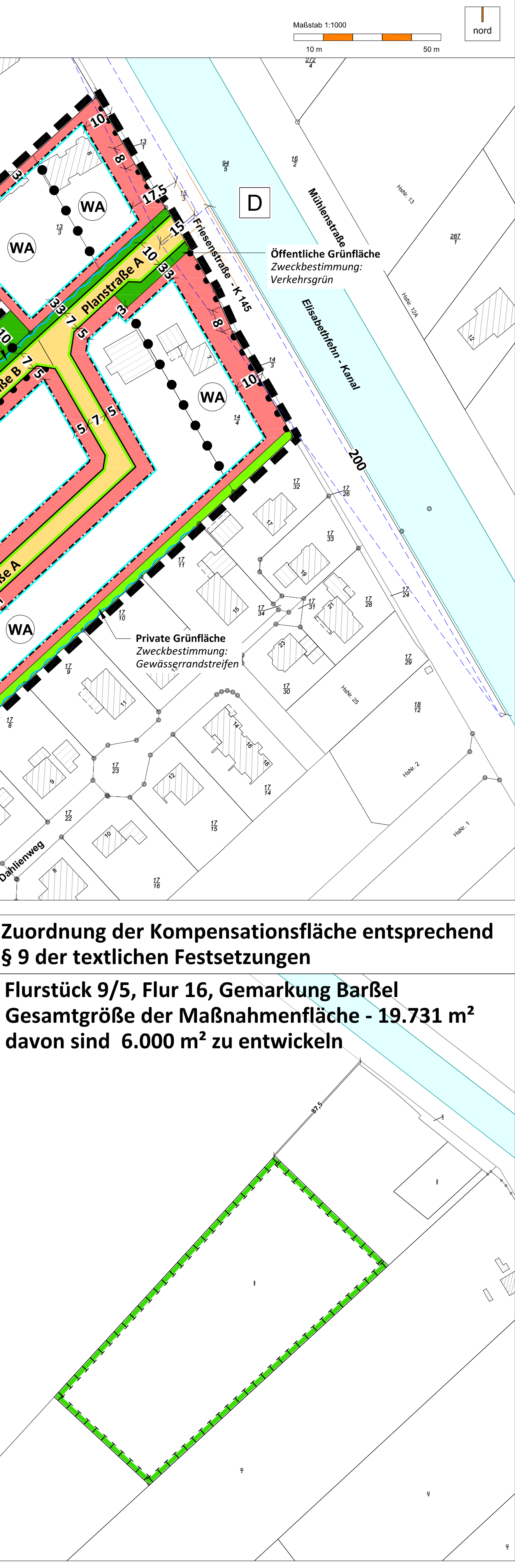
Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird dem Planvorhaben folgende Kompensationsfläche zugeordnet:

- Auf dem Flurstück Nr. 9/5, Flur 16, Gemarkung Barßel (Fläche insgesamt 19.731 m²) wird anteilig auf einer Fläche von rd. 6.000 m² arteneicheres mesophilies Grünland entwickelt

Nachrichtliche Übernahme

Baudenkmal - Der Elisabethfehnlkanal (außerhalb des Plangebietes) wurde nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet. Bauvorhaben entlang des Baudenkmal (Elisabethfehnlkanal) sind entsprechend §8 NDSchG (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) und § 10 NDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) hinsichtlich der Gestaltung mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Baubeschränkungszone - Entlang der Kreisstraße 145 (Friesenstraße) gilt die 40 m tiefe Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NSStRG), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Kreisstraße.



Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche auf dem Flurstück 14/4, Flur 16, Gemarkung Barßel sowie in einer Tiefe von 30 Metern, gemessen von der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 15/3 (Friesenstraße) auf dem Flurstück 13/3, Flur 16, Gemarkung Barßel. Der entsprechende Bereich ist in der Planzeichnung durch eine Nutzungsgrenze abgeteilt.

§ 2 Firstrichtung der Gebäude

Die Hauptfirstrichtung des Hauptgebüdes ist nur als Senkrechte zur Friesenstraße zulässig. Die Firstrichtung gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern ein Sattel- bzw. Krüppelwalmdach vorgesehen bzw. aufgrund der nicht gegebenen Ausnahmevorschriften erforderlich ist.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. bei einem seitlichen Anbau, einem Friesenriegel, einer Dachgaube und dergl. sind Ausnahmen zulässig. Diese Gebäudeteile dürfen, sofern der Firstanteil gemessen am Hauptgebäude unter 50 % liegt, mit der Traufseite zur Friesenstraße errichtet werden.

§ 3 Dachform, Dachneigung

Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig. Eine Abwalmung des Giebels (Krüppelwalmdach) ist nur oberhalb der Dachgeschosdecke zulässig. Von der Regelung ausgenommen sind Wintergärten und überdachte Stellplätze (Carports), des Weiteren sind jeweils bis zu einer Grundfläche von max. 36 m² eine Garage gemäß § 12 BauNVO und eine Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO in Form eines Gebäudes von dieser Einschränkung ausgenommen. Hinsichtlich der Ausnahmevorschriften für die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen siehe auch § 6 der örtlichen Bauvorschriften.

§ 4 Material und Farbtönen der Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Ton- und Ziegeldächer und Beton- und Tonsteine mit einem roten bis braunen Farbton in der Bandbreite der RAL-Farbtöne 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016 zulässig. Abweichend von der vorsehenden Farbpalette ist auch Klinkermauerwerk in rot-blau-bunt, braun-blau-bunt, laubbraun, laubbunt und friesisch-bunt zulässig.

Zu Gliederungs- und Gestaltungszwecken ist die Verwendung von abweichenden Materialien (z. B. Holz, Kunststoff, Schindeln aus Naturschiefer oder Zementfaserplatten, Zink- bzw. Kupferblech) zulässig. Es dürfen nur maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche mit abweichenden Materialien gestaltet werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Wintergärten und Carports, des Weiteren ist bis zu einer Grundfläche von 36 m² eine Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO in Form eines Gebäudes von dieser Einschränkung ausgenommen. Hinsichtlich der Ausnahmevorschriften für die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen siehe auch § 6 der örtlichen Bauvorschriften.

§ 6 Begriffsbestimmung

Carports im Sinne der örtlichen Bauvorschriften sind mit einem Schutzdach versehene Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, während Garagen durch Räume gekennzeichnet sind. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume. Sofern eine überdachte Stellplatzfläche auf mehr als 2 Seiten geschlossen ist (mind. 3 Seiten), handelt es sich um eine Garage.

Bei einem Garagegebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften ist es nicht erforderlich, dass das gesamte Gebäude ausschließlich zum Unterstellen eines Kraftfahrzeuges genutzt wird. Ein angeschlossener Raum, der anderweitig in Anspruch genommen wird (z. B. Geräteraum, Abstellraum und dergl.) hat keinen Einfluss auf die Beurteilung des Gebäudes. Auch dieses Gebäude wird, sofern die Grundfläche der Garage überwiegt, bei der Ausnahmevorschrift als Garage beurteilt. Aber auch für ein solches Gebäude gilt die Ausnahmevorschrift nur bis zu einer Größe von 36 m². Kein Gebäude, ob Garage, Nebenanlage oder ein Gebäude mit verschiedenartigen Nutzungen, darf größer sein als 36 m², ansonsten gelten die baugestalterischen Vorschriften.

Für die Definition eines Gebäudes mit verschiedenartigen Nutzungen im Sinne der örtlichen Bauvorschriften ist maßgebend, welche Nutzung flächenmäßig überwiegt. Überwiegt die Grundfläche der Garage handelt es sich um eine Garage, so dass nach noch ein weiteres freistehendes Gebäude als Nebenanlage bis zu einer Größe von 36 m² ohne Beachtung der baugestalterischen Vorschriften errichtet werden kann. Sollte in einer selteneren Fällen die Fläche der Nebenanlage größer sein als die der Garage, hat keinen Einfluss auf die Beurteilung des Gebäudes. Auch dieses Gebäude wird, sofern die Grundfläche der Garage überwiegt, bei der Ausnahmevorschrift als Garage beurteilt. Aber auch für ein solches Gebäude gilt die Ausnahmevorschrift nur bis zu einer Größe von 36 m². Kein Gebäude, ob Garage, Nebenanlage oder ein Gebäude mit verschiedenartigen Nutzungen, darf größer sein als 36 m², ansonsten gelten die baugestalterischen Vorschriften.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die §§ 2 - 5 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

§ 8 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung des Bauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“ in Kraft.

