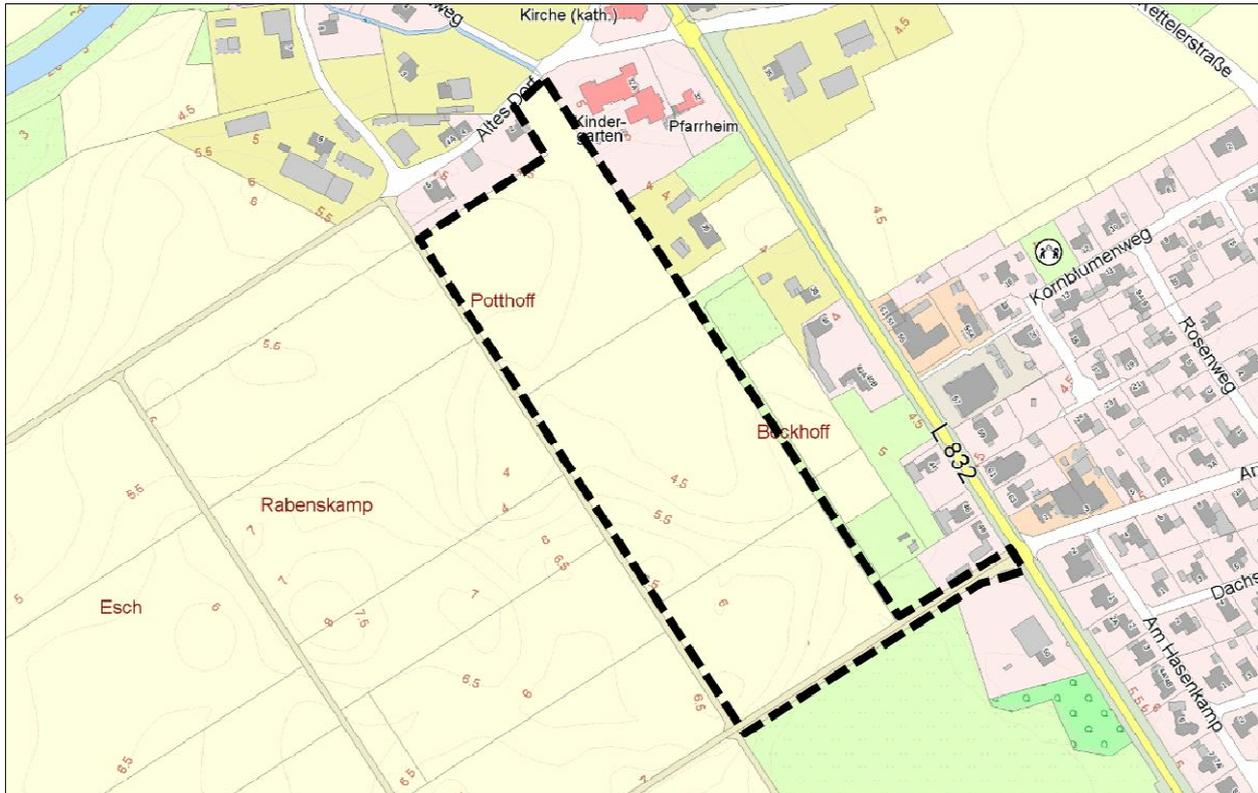


Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 58 "Harkebrücke – Vor dem Esch"

im Parallelverfahren mit der 39. Änderung des FNP
nach § 8 (3) BauGB

Gemeinde Barßel
Landkreis Cloppenburg



Im Auftrag:

Unterlage für die Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB



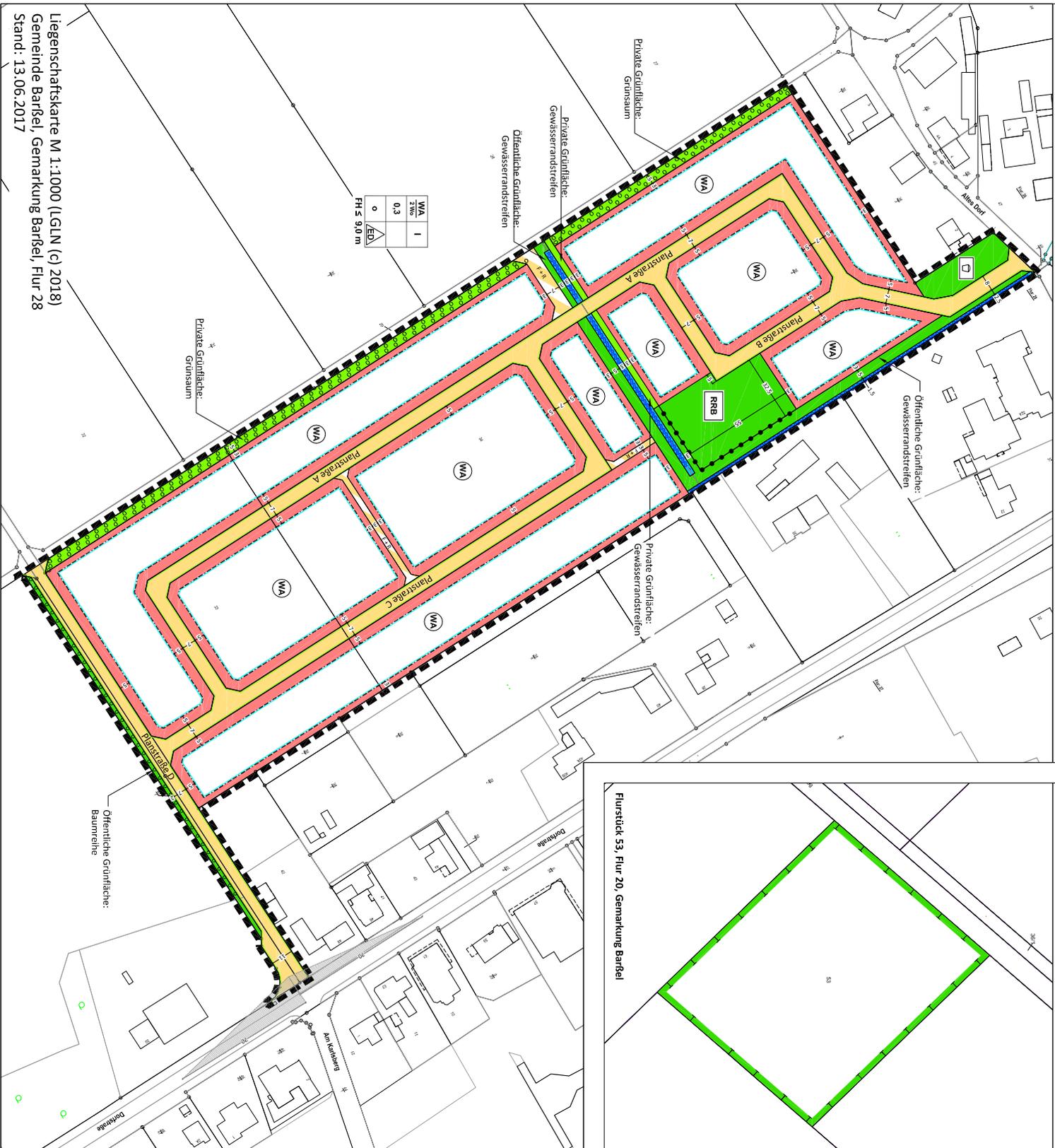
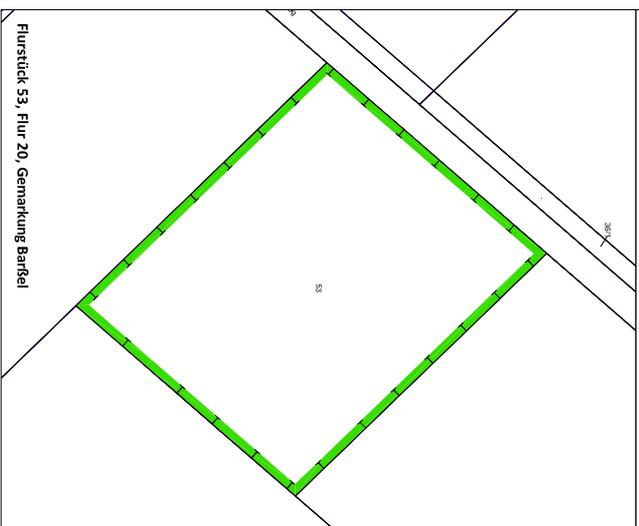
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Entwurf

Planzeichnung



Zuordnung der Kompensationsfläche
(siehe textliche Festsetzung § 8)



WA	1
2 m	0,3
0	ED

FH 5 9,0 m

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

siehe textliche Festsetzung § 5



Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

siehe textliche Festsetzung § 5

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

siehe textliche Festsetzung § 6



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

siehe textliche Festsetzung § 7



Regenrückhaltebecken

siehe textliche Festsetzung § 6.1



Spielplatz

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



Wasserflächen

siehe nachrichtliche Übernahme



Fließgewässer III. Ordnung

siehe nachrichtliche Übernahme

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft

siehe textliche Festsetzung § 8



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

siehe textliche Festsetzung § 6.3, § 7.2

Sonstige Planzeichen



Nutzungsgrenze



Sichtdreiecke

siehe Hinweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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 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 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 35 cm über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße in ihrer Fahrbahnmitte (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 Fahrbahnmitte 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 Grünflächen

§ 6.1 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.

§ 6.2 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung der angrenzenden Gräben III. Ordnung. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig ist die Anlage eines Fuß- und Radweges sowie von Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.

§ 6.3 Zweckbestimmung: Baumreihe

Auf der öffentlichen Grünfläche, die zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, sind im Abstand von 8,0 m folgende standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen:

- Stieleiche (*Quercus robur*), 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen

§ 7 Private Grünflächen

§ 7.1 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung der angrenzenden Gräben III. Ordnung. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Zäunen ist nicht zulässig.

§ 7.2 Zweckbestimmung: Grünsaum

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).

Laubbäume		Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rotbuche	Fagus silvatica	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Winterlinde	Tilia cordata	Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Europäischer Feuedorn	Pyracantha coccinea
		Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
		Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
		Haselnuss	Corylus avellana

Obstbäume			
Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen
Roter Boskoop	Alexander Lucas	Büttner's Rote	Hauszwetsche
Weißer Klarapfel	Clapp's Liebling	Knorpelkirsche	Nancy Mirabelle
Goldparmäne	Conference	Dönissen's Gelbe	Wangenheimer
Geheimrat Dr. Oldenburg	Gellert's Butterbirne	Knorpelkirsche	Bühler Zwetsche
Geflammt Kardinal	Gute Graue	Große Schwarze Knorpel	Frühzwetsche
Glockenapfel	Holländische Zuckerbirne	Lucienkirsche	Borsumer Zwetsche
Jakob Lebel	Köstliche von Charneux	Kassin's Frühe Herzkirsche	
Purpurroter Cosinot	Doppelte Philippsbirne	Regina	
Kaiser Wilhelm		Oktavia	
Schöner aus Boskoop		Sauerkirschen	
		Köröser Weichsel	
		Ludwigs Frühe	
		Morellenfeuer	
		Schattenmorelle	

Textliche Festsetzungen

§ 8 Zuordnung der Kompensationsfläche

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

- Das Flurstück 53, Gemarkung Barßel, Flur 20 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Die heutige Ackerfläche wird als mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) entwickelt und extensiv unterhalten. Es werden die bekannten Bewirtschaftungspakete umgesetzt, die in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems entwickelt wurden (§ 15 (3) BNatSchG). Das Areal ist 11.945 m² groß. Bei einem Aufwertungsfaktor von 1,7 WE/m² stehen insgesamt 20.307 Wertpunkte zur Verfügung. Für das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 58 werden 16.390 Wertpunkte (entspricht 9.641 m²) angerechnet.

Nachrichtliche Übernahme

- **Gewässerflächen** – Die Lage der als Gräben III. Ordnung verzeichneten Gewässerflächen wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Zuständiger Unterhaltungsverband ist die Friesoyther Wasseracht.
- **Bergbau** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

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 (PlanzV) 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, S. 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 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Hinweise

- **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.
- **Immissionen Landesstraße 832** - Von der Landesstraße 832 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- **Leitungsträger** – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.
- **Sichtdreiecke** – Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- **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.
- **Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barßel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 58 „Harkebrügge – Vor dem Esch“

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 Barßel Bebauungsplan Nr. 58 „Harkebrügge – Vor dem Esch“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Barßel, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 03.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Harkebrügge – Vor dem Esch“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 13.09.2017 hinsichtlich der Aktualisierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geändert.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Barßel, den

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 dem Bebauungsplan Nr. 58 „Harkebrügge – Vor dem Esch“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 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 ausgelegen.

Barßel, den

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barßel hat den Bebauungsplan Nr. 58 „Harkebrügge – Vor dem Esch“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barßel, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 58 „Harkebrügge – Vor dem Esch“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Barßel, den

Unterschrift

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 58 „Harkebrügge – Vor dem Esch“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Barßel, den

Unterschrift

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte – Gemeinde Barßel, Maßstab 1:1000

Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 28

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 13.06.2017

Herausgebervermerk:



© 2018, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.06.2017). 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

Dieckmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friesoythe

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser