

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NComVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barfel den Bebauungsplan Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Barfel, den 24.02.2020

SIEGEL Gez. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barfel hat in seiner Sitzung am 17.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Bebauungsplan Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“ als Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 20.02.2019 hinsichtlich der Aktualisierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geändert.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 11.05.2019 ersichtlich in den Tageszettungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Barfel, den 24.02.2020

Gez. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barfel hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 dem Bebauungsplan Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2019 ersichtlich in den Tageszettungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.08.2019 bis einschließlich zum 05.09.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Barfel eingestellt.

Barfel, den 24.02.2020

Gez. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barfel hat den Bebauungsplan Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Barfel, den 24.02.2020

Gez. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2020 ersichtlich in den Tageszettungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

Barfel, den 11.03.2020

Gez. Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Barfel, den

Gez. Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Uppigraß-Beckung, Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 04.02.2019
Herausgebervermerk: § 6, Absatz 1

© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Coppenburg (LGIN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2019). 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.

Friesoyde, den 13.01.2020

Gez. Diekmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den 13.01.2020

Gez. Dr. Schneider / Planverfasser

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 50 cm über dem in der textlichen Festsetzung § 4 angegebenen unteren 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 an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte 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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Gärten (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (6) BauNVO).

§ 6 Öffentliche Grünflächen

§ 6.1 Zweckbestimmung: Regengruchthalbereich
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regengruchthalbereiche“ 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 Unterhaltungseinschränkungen. Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.

§ 6.2 Zweckbestimmung: Gewässerandrastreifen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerandrastreifen“ dient der Bewirtschaftung des angrenzenden Orandes (Gewässer III. Ordnung). Die Grünfläche ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Regenrückhaltung möglich ist. Zulässig: Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Bewässerung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch).

§ 7 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Gewässerandrastreifen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerandrastreifen“ dienen der Bewirtschaftung des angrenzenden unklassifizierten Grenzgrabens. Die Grünflächen sind 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). Zäune dürfen nicht errichtet werden. Auffüllungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig. Der Gewässerandrastreifen ist naturnah als extensiv genutztes Grünland mit kräftigen Uferäumen zu unterhalten (zweimalige Mähd im Juni und September). Das Ausbringen von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Gewässerandrastreifen soll als lineares Vernetzungselement in unterschiedlichen Lebensräume einfließen. Verschiedenen Landschaft miteinander verbinden und für als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

§ 8 Oberflächennutzungsänderung

Das auf den privaten Grundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle dem Regengruchthalbecken im Norden des Geltungsbereichs zugeführt.

Das auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA2) anfallende Niederschlagswasser ist vor dem Eintritt in Natur und Landschaft zu bündeln und als Bereich für die Regenrückhaltung zu unterhalten und als Bereich für die Regenrückhaltung zu unterhalten. Die Versickerung hat über die technische Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickertraums (Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsmulde und dem Bemessungs-Grundwasserstand) muss mindestens 1,0 Meter betragen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 9 Erhalt von Bäumen

Die ausgewiesenen Einzelbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegerosierung sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Planperiode an gleicher Stelle eine angestufte Ersatzpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen.

§ 10 Zuordnung der Kompensationsfläche

Für den Eintritt in Natur und Landschaft werden dem Planvorhaben folgende Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt. Die Flächen sind als Bereich für die Regenrückhaltung zu unterhalten und als Bereich für die Regenrückhaltung zu unterhalten. Die Versickerung hat über die technische Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickertraums (Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsmulde und dem Bemessungs-Grundwasserstand) muss mindestens 1,0 Meter betragen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Auf den Flächen wird artreiches mesophilie 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. 94 wird auf einer anteiligen Fläche von rund 34.644 m² artreiches mesophilie Grünland entwickelt.

Hinweise

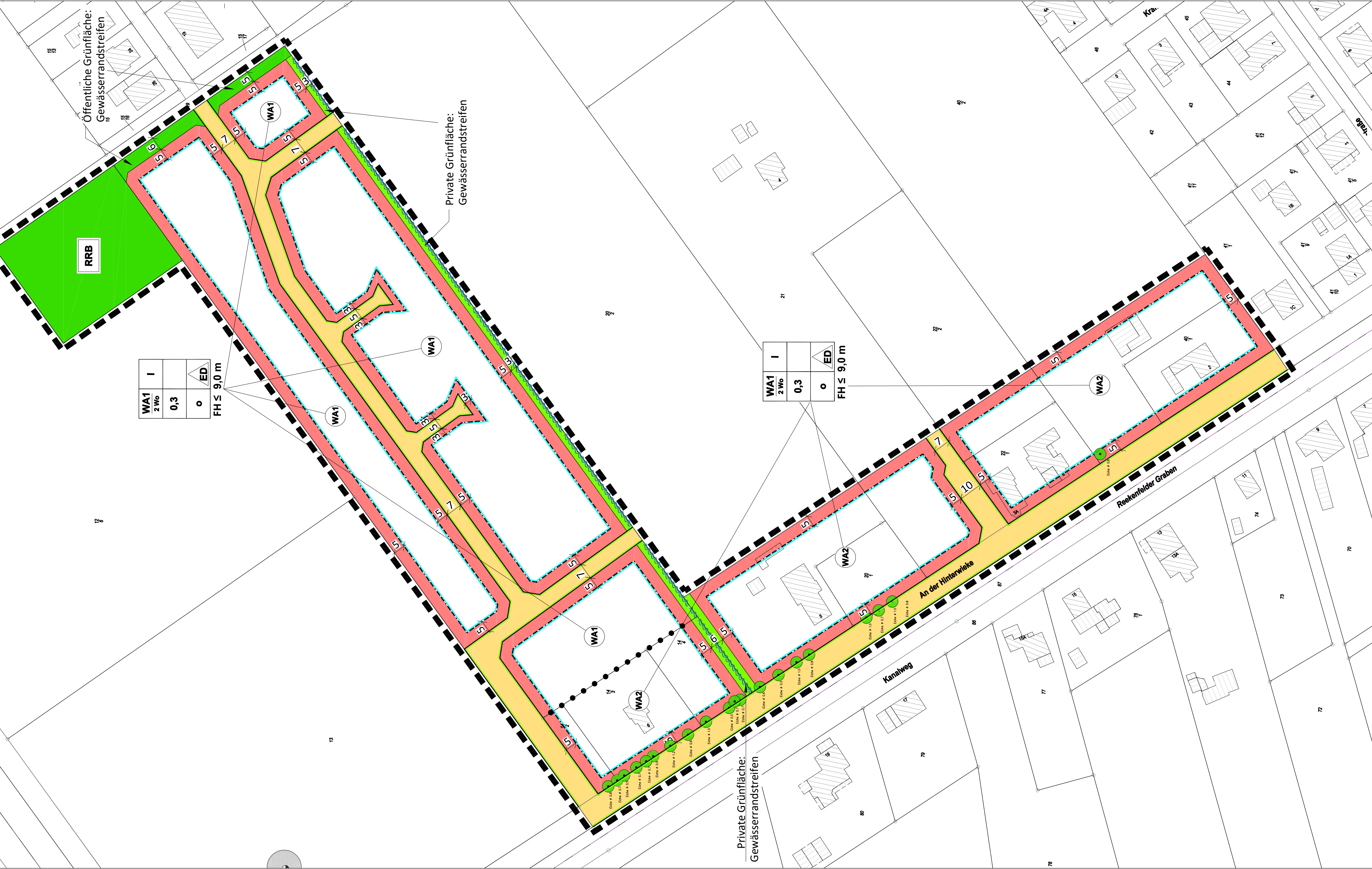
- Archäologische Bodenfunde** (§ 14 (1) und (2) Nds. Denkmalschutzgesetz) - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschiffstimmungen, Schächten sowie alttägliche Bodenverfahrungen) und andere archäologische Bodenfunde (z.B. Gräber, Bestattungen, etc.) festgestellt werden, so sind sie dem Nds. Denkmalschutzgesetz mitzuteilen. Die zuständigen unteren Denkmalchutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 759-2120 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 Denkmalchutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Coppenburg 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 LGIN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.
- 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 Barfel im Rathaus, Baunm, eingesehen werden.
- Aufhebung** – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes wird die Außenbereichssatzung Nr. 2 „Elisabethfehn-Süd (An der Hinterweide)“ (§ 35(6) BauGB) außer Kraft gesetzt.

Nachrichtliche Übernahme

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

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGIN (c) 2018)
Gemeinde Barfel, Gemarkung Barfel, Flur 32
Stand: 04.02.2019



Planzeichenerklärung gemäß PlanV '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

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

siehe textliche Festsetzung § 5

Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche

siehe textliche Festsetzung § 5

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

RRB

Regengruchthalbecken

siehe textliche Festsetzung § 6.1

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

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

Erhaltung Bäume

siehe textliche Festsetzung § 9

Fließgewässer III. Ordnung

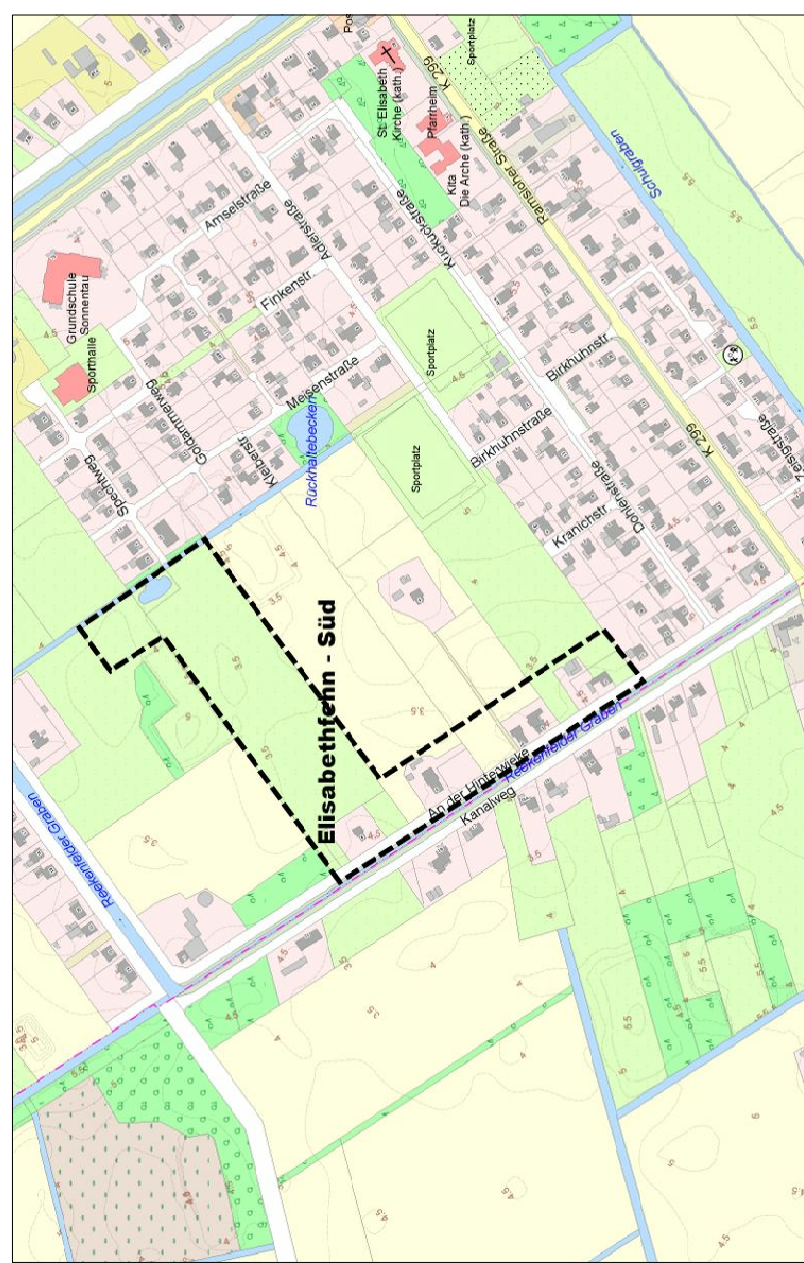
siehe textliche Festsetzung § 10

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 94 "Elisabethfehn – Süd"



Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Offener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon 0441 74 210 Fax 0441 74 211
Abschrift