

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 (NiedSachsVG) in der zuletzt geänderten Fassung 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

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 zur Erreichung des Verwaltungsverfahrens 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 Tagessetzungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Barfel, den

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 Tagessetzungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht.

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

Barfel, den

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

Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Barfel, den

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 Verfahren des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Barfel, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGIN) S. 1359
 Gemeinde Barfel, Gemarkung Barfel, Flur 32
 Quelle: Auszug aus den Grunddaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 04.02.2019
 Herausgebervermerk: © 2019, Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGIN)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den

Dietmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Friesoythe

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 P3 Planungsteam GBR mbH, Offener Str. 33a, 26 221 Oldenburg, 0441-74210
 Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baumutzungsordnung (BaumVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ) 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 (NbsBO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NiedSachsVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

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 Einheitshaus 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 Fahnbahnhöheante über zur Erschließung des Baugrundstücks heranziehenden 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 Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 Öffentliche Grünflächen

§ 6.1. Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

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 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dient der Bewirtschaftung des angrenzenden Gewässers (Gewässer III. Ordnung). Die Grünfläche ist in einer solchen Weise anzugliedern, dass die Wasserbenutzung, möglich ist, zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Bewässerung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (Oberläufen oder Unterläufen).

§ 7 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung des angrenzenden unklassifizierten Gewässers. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerunterhaltung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (Oberläufen oder Unterläufen). Zäune dürfen nicht errichtet werden. Auffüllungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Uferstreifen zu unterhalten (zweimalige Mahd im Juni und September), das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Gewässerströmen soll als inneres Verrohrungssystem in unterirdischen Leitungen oder als freies, natürliches Landschaft miteinander verbunden und für als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

§ 8 Oberflächennutzungsplanung

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

Das auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA2) anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oder im Nebengrundstück zu bündeln und zum Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereichs zu führen. Die Vorrichtung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sicherungsraums (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 ausgewachsenen Erstralbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Planperiode an gleicher Stelle eine angelegte Ersatzpflanzung (Hochstamm, 3x verpflant, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen.

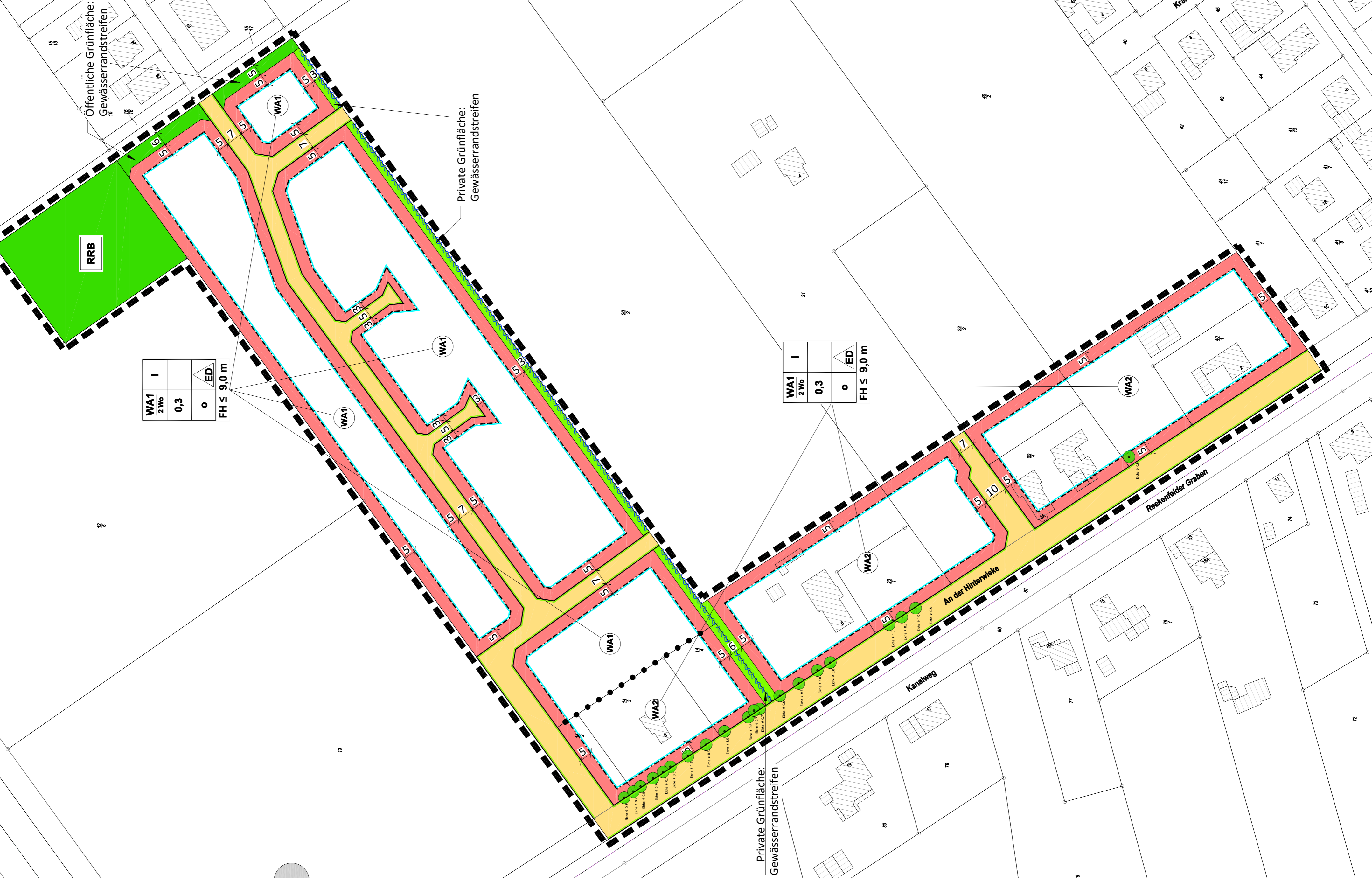
§ 10 Zuordnung der Kompensationsfläche

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden dem Planvorhaben folgende kompensationspflichtige Flächen zugeordnet:
 - 1,0 ha Kompensationsfläche für den Eingriff in die Fläche der Bäume im Geltungsbereich des Planes;
 - 0,5 ha Kompensationsfläche für den Eingriff in den Landschaftsflächenpool und werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Auf den Flächen wird artenschutzsensibles 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 artenreiches mesophil-Grünland entwickelt.

Planzeichnung

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



Planzeichenerklärung gemäß PlanZ '90

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 8 BauNVO (siehe textliche Festsetzung § 1)
- 2 Wb** Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzung § 3)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Maximale Zahl der Vollgeschosse
- FH** Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- Nicht überbaubare Fläche
- Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

RRB Regenrückhaltebecken

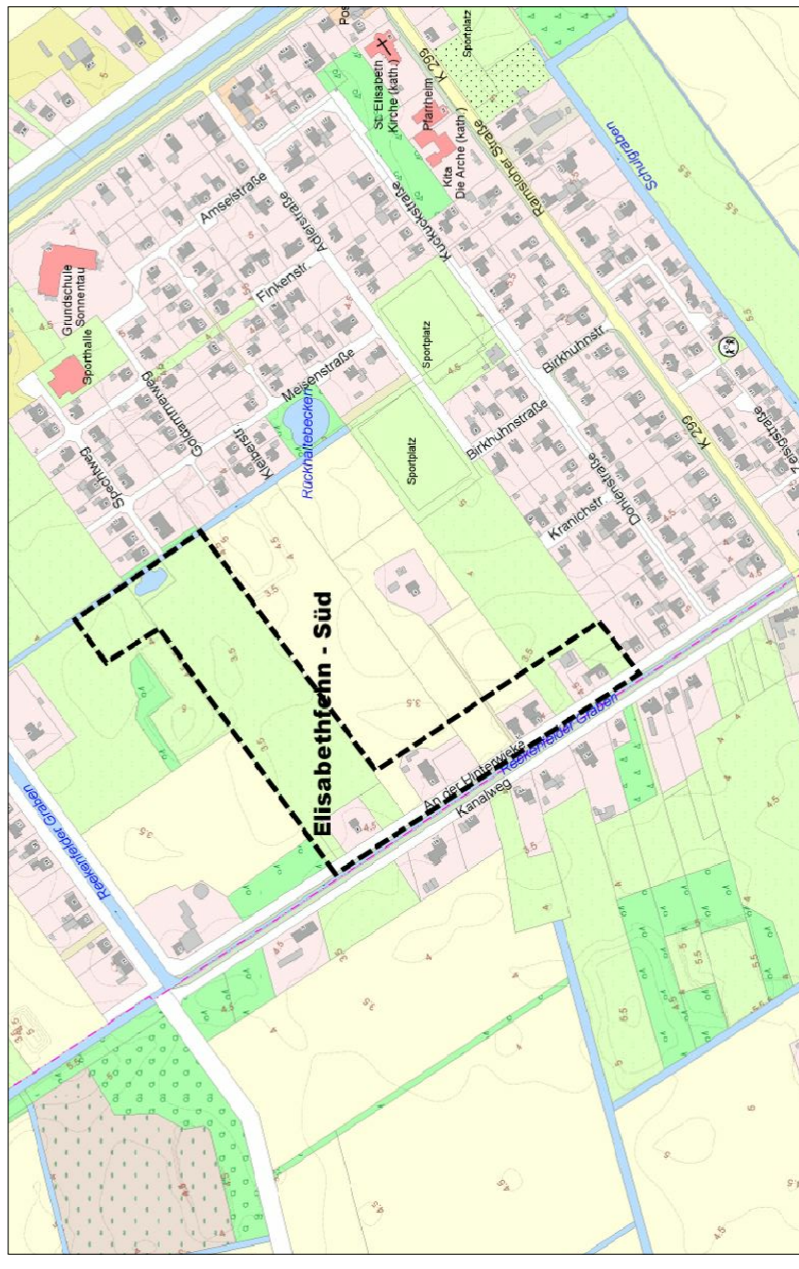
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung Bäume
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Fließgewässer III. Ordnung

Sonstige Planzeichen

- Nutzungsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 94 "Elisabethfehn – Süd"

Gemeinde Barfel
 Landkreis Cloppenburg

Im Auftrag: P3

Urschrift
 Offener Straße 33a 26121 Oldenburg
 Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211
 P3 Planogram (dr-mr)