"Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstr.)"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barßel den Bebauungsplan Nr. 110 "Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstr.)" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Barßel, den

SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstr.)" beschlossen.

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

Barßel, den

Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am ... Bebauungsplan Nr. 110 "Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstr.)" und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen bis einschließlich zum Stellungnahmen wurden vom BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Barßel veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Barßel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barßel hat den Bebauungsplan Nr. 110 "Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstr.)" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Barßel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 110 "Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstr.)" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 110 "Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstr.)" ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das
- Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mängel des Abwägungsvorganges

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

Barßel, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Liegenschaftskarte Maßstab 1: 1000 Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 32 Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 08/2022 Quelle

Herausgebervermerk:

© 2022, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 08/2022). 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.

Dieckmann, Öff. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Friesoythe, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Textliche Festsetzungen

BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.

von der Höhenbegrenzung ausgenommen

BauNVO).

§ 5 Grünflächen

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig.

Wohneinheit müssen 150 m² Grundstück vorgehalten werden.

Wohneinheit müssen 150 m² Grundstück vorgehalten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 werden die ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Einzelhaus folgende Höchstanzahl an Wohnungen zulässig

• In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je

• In den allgemeinen Wohngebieten WA2 sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig. Pro

• In den allgemeinen Wohngebieten WA3 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig. Pro

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der

zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der

Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen.

Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Gauben bis zu max. 1/3

der Breite der Dachaufsichtsfläche sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer

Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Es gelten die im Plan

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 35 cm über dem

angegebenen unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebereich" dient der Rückhaltung

des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen

und Unterhaltungseinrichtungen einschließlich Anlagen für die Schmutzwasserentsorgung (z. B. Pumpstationen). Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion

Die privaten Grünflächen dürfen als Hausgärten genutzt und gestaltet werden. Ebenfalls zulässig sind

Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser in flachen Mulden über die belebte Bodenzone.

Dabei sind ausreichende Abstände zum mittleren Grundwasserstand einzuhalten. Die Errichtung

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" 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). Bauliche Anlagen, einschließlich Nebenanlagen und

Zäunen, dürfen nicht errichtet werden. Auffüllungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1

Die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind

dauerhaft zu erhalten. Im Radius von drei Metern um den Stamm sind auf den Baugrundstücken

sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Versiegelungen unzulässig. Pflegemaßnahmen sowie

Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens

innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm,

Darüber hinaus ist der Gewässerrandstreifen naturnah als extensiv genutztes Grünland mit krautigen

Ufersäumen zu unterhalten (zweimalige Mahd im Juni und September). Das Ausbringen von Dünge- und

Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen soll als lineares Vernetzungselement die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander verbinden und ist als

3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Wanderkorridor freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

anderer baulicher Anlagen ist mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen nicht gestattet.

§ 5.3 Private Grünfläche "Gewässerrandstreifen", Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 5.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

nicht einschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14-16 BauGB).

§ 5.2 Private Grünflächen "Garten / Versickerung"

sonstigen Bepflanzungen

Nr. 14-16 BauGB).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB):

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie -Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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. Leitungsträger – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu

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

Rechtsgrundlagen

(Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

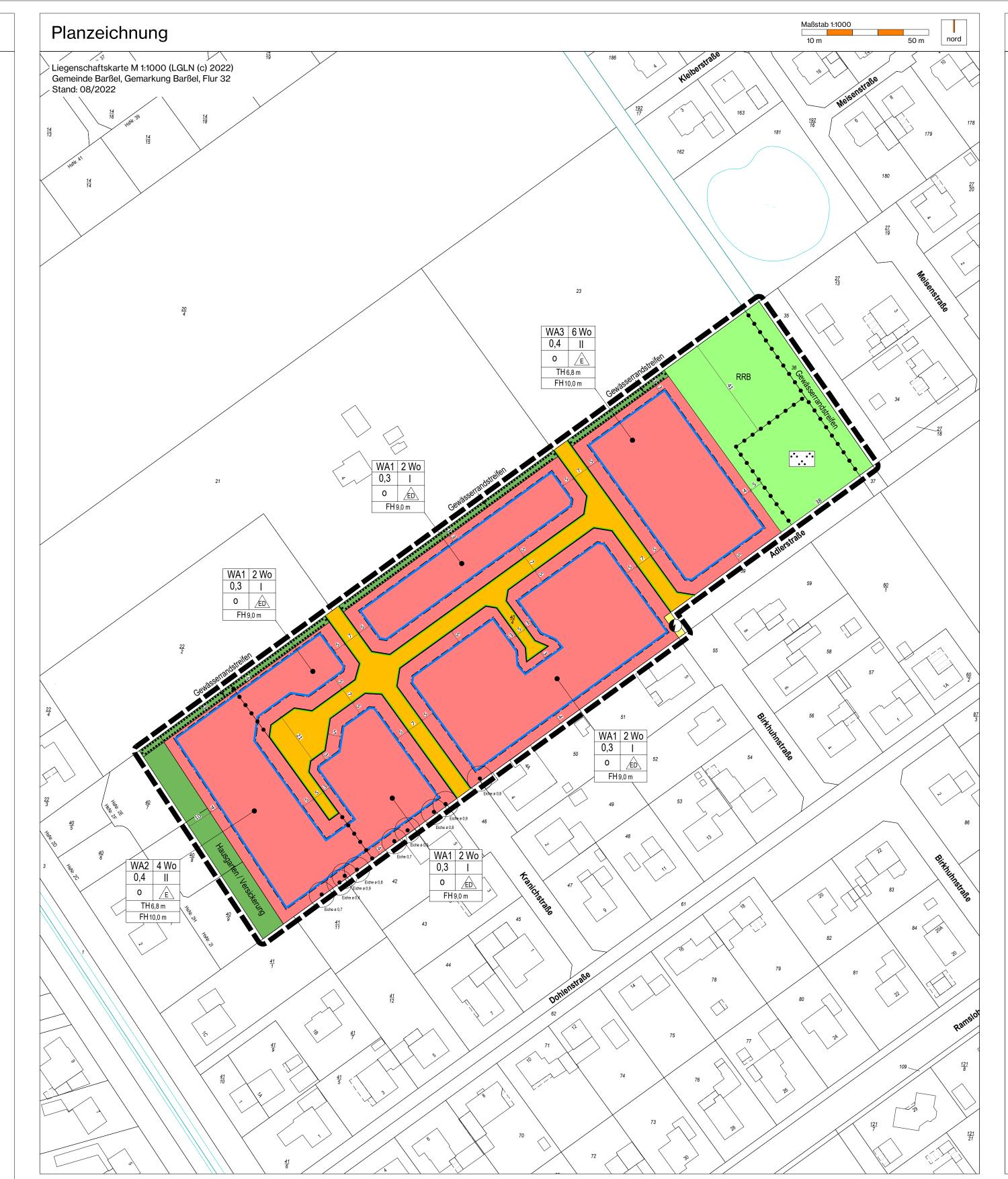
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom

12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist



Textliche Festsetzungen

§ 6 Einzelbäume zum Erhalt Die ausgewiesenen Einzelbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Im Radius von drei Metern um den Stamm sind auf den Baugrundstücken sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Versiegelungen unzulässig. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig. Bei

Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine

artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). § 7 Anpflanzung von Bäumen

> Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste: Stieleiche, Feldahorn, Rotbuche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche,

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 8 Begrünung von Stellplatzanlagen

Schwarzerle und Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten).

Stellplatzanlagen ab drei Stellplätzen mit deren Zufahrten sind zum überwiegenden Teil (mehr als 50 %) in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, haufwerksporiges Pflaster) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Stellplatzanlagen ab drei Stellplätzen mit deren Zufahrten und Verkehrsflächen sind gegenüber

öffentlichen Straßen und Nachbargrundstücken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Form von Hecken einzufassen (z.B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe, Baumschulqualität, Mindest-Pflanzhöhe von 60 cm). Für die Herstellung von Zufahrten darf die Anpflanzung pro Grundstück auf einer Breite von insgesamt maximal vier Metern unterbrochen werden.

Je angefangenen 5 Stellplätzen innerhalb eines Grundstücks ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste: Stieleiche, Feldahorn, Rotbuche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle.

Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, geradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 18/20 cm, Drahtballierung zu verwenden. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 "Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstraße)".

Nr. 2 Einfriedungen Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber Verkehrsflächen sowie öffentlichen und

privaten Grünflächen darf nur in folgender Weise ausgeführt werden: Lebende Hecken – Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z.B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe) zulässig. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Fuß- und Radwegen und den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

Nr. 3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Die Anlage von sogenannten Schottergärten ist nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

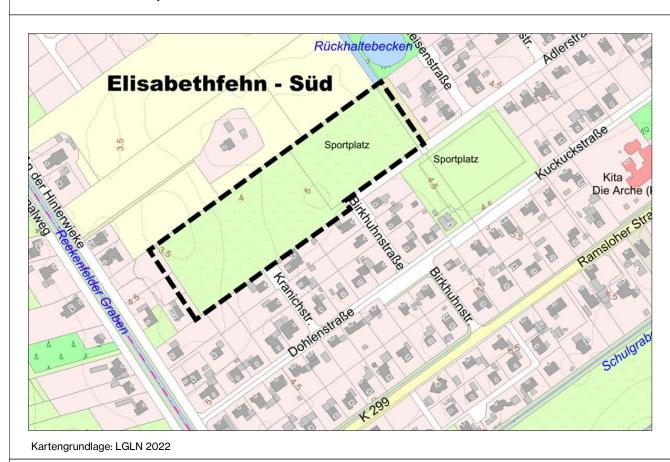
Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Nachrichtliche Übernahmen

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

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 110

"Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstr.)"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Gemeinde Barßel Landkreis Cloppenburg



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg

Stand: 3/2023 - Entwurf Unterlage für Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Auftrag: P3 Planungsteam GbR mbH Fon: 0441 74 210 / info@p3-plan-partner.de

Allgemeine Wohngebiete

Planzeichenerklärung gemäß Planzv '90

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl

Traufhöhe, als Höchstmaß

Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung

Einzelhäuser Einzel- oder Doppelhäuser

offene Bauweise

Verkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Straßenbegrenzungslinie Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität und Telekommunikation Grünflächen

Straßenverkehrsflächen

Parkanlage / Freizeitfläche

Private Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung) Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Einzelbäume zum Erhalt (Art / Stammdurchmesser ø in m)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,