

Gemeinde Barßel

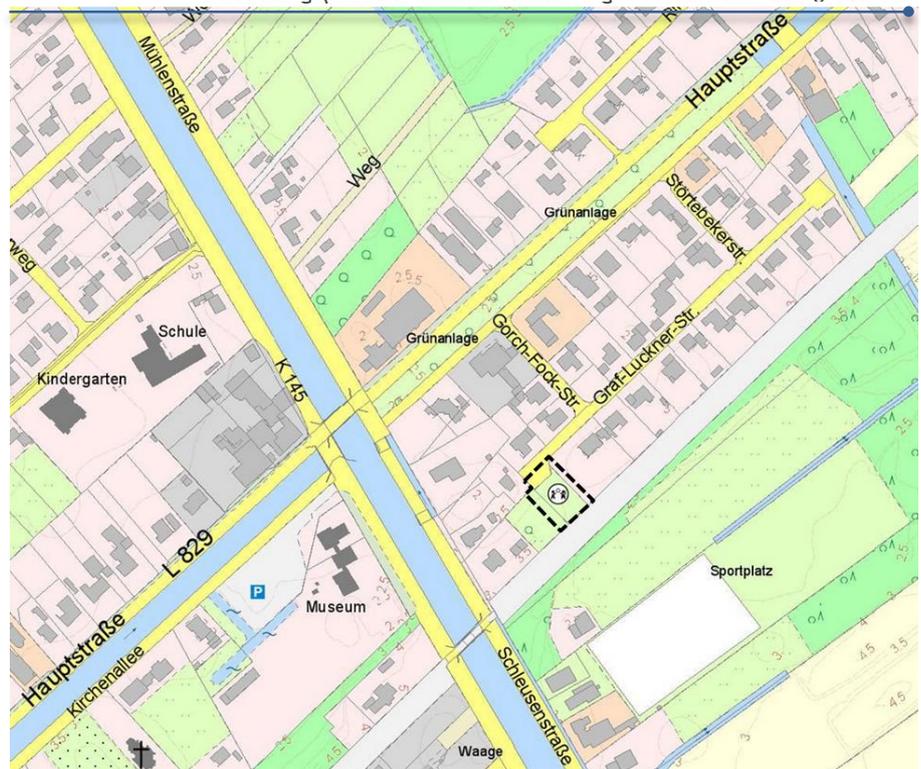
Landkreis Cloppenburg



Begründung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Elisabethfehn (Ankerstraße)“

Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13a BauGB



Bildquelle: LGLN

Urschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

	Seite
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Rahmenbedingungen.....	2
3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung	4
3.1 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) ..	6
3.2 Belange der Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)....	6
3.3 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	6
3.4 Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB).....	6
4 Inhalte der Bebauungsplanänderung	8
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	9
4.2 Rechtliche Grundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise.....	9
5 Übersichtsdaten / Durchführung / Verfahrensvermerke	10

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

In Barßel besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach eigengenutzten Immobilien. Im Zuge des demografischen Wandels steigt insbesondere das Interesse an zentral gelegenen Wohnflächen, mit guter Infrastrukturanbindung und der Möglichkeit zentrumsnahe Wohngebäude zu errichten.

Die Fläche des Geltungsbereichs bietet hervorragende Voraussetzungen für die Umsetzung eines solchen Vorhabens. Es handelt sich zum größten Teil um die Fläche eines nicht mehr genutzten Spielplatzes. Es ist beabsichtigt, ein Doppelwohnhaus auf der neuen Baufläche zu realisieren. Das Grundstück ist großzügig bemessen, womit ein ausreichender Abstand zu den umliegenden Bestandsgebäuden gewahrt werden kann. Die Übernahme der bereits für das angrenzende Wohngebiet bestehenden Festsetzungen trägt dazu bei, den geplanten Neubau harmonisch in das Siedlungsgefüge einzugliedern und sich dem von lockerer Bebauung und viel Grün geprägten Ortsbild anzupassen.

Ziel

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, qualitativ hochwertige, zentrumsnahe Wohnbaumöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und damit der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Das Planvorhaben entspricht insbesondere den Zielen der Städtebaurechts-Novelle 2013, wonach städtebauliche Entwicklungen im Bedarfsfall durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen können.

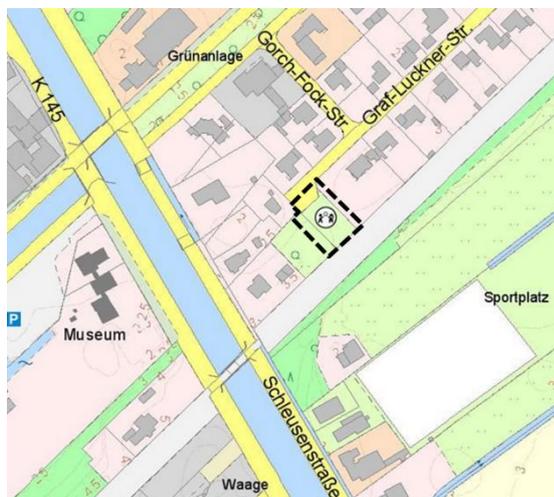
Erfordernis der
Planaufstellung

Derzeit ist ein Großteil der Fläche noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im gültigen Bebauungsplan enthalten. Für die planungsrechtliche Umsetzung einer Innenentwicklungsmaßnahme (§ 13 a BauGB) führt die Gemeinde Barßel deshalb die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Elisabethfehn (Ankerstraße)“ durch. .

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungs- abschluss	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Elisabethfehn (Ankerstraße)“ am 15.09.2014 beschlossen.
Lage	Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Barbel (Gemarkung Barbel, Flur 7), im Ortsteil Elisabethfehn, südöstlich der <i>Hauptstraße</i> (L 829) und nordöstlich des Elisabethfehnkanals. Das Plangebiet wird von der Siedlungsstraße <i>Graf-Luckner-Straße</i> erschlossen.
Geltungsbereich, Größe	Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das gesamte Flurstück Nr. 314/37, ein jeweils daran angrenzender 4 m bzw. 6 m breiter Streifen der Flurstücke 314/46 und 314/49 sowie ein Teil des Flurstücks 314/38 (<i>Graf-Luckner-Straße</i>).

Abb. 1 Übersicht über den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22
Bildquelle LGLN 09.2014



Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 1.420 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.

Kreis-RROP	Es finden sich keine nachteiligen Aussagen im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) zum geplanten kleinteiligen Änderungsbereich.
Gemeinde-FNP	Die Spielplatzfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung ist mit dem gültigen Flächennutzungsplan vereinbar.

Abb. 2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel



Bestehender Be- bauungsplan	Der Änderungsbereich ist Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 22 (rechtsgültig seit 1978). Im Rahmen einer ersten Änderung des Planes (2006) wurde ein Pflanzenerhaltungsgebot an den seitlichen Rändern des Flurstücks 314/37 (Spielplatz) zum Teil aufgehoben.
--------------------------------	--

Abb. 3 Gegenüberstellung des bisher gültigen Baurechts zum neuen Baurecht im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 22



Verfahren nach
§ 13 a BauGB

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

- ÿ In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Elisabethfehn (Ankerstraße)“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- ÿ es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) BauGB);
- ÿ es werden auch keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung berührt (§ 13a (1) BauGB);
- ÿ und schließlich soll mit der Planänderung einem Bedarf an Investitionen der Gemeinde Rechnung getragen werden, womit ebenfalls die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gegeben ist (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

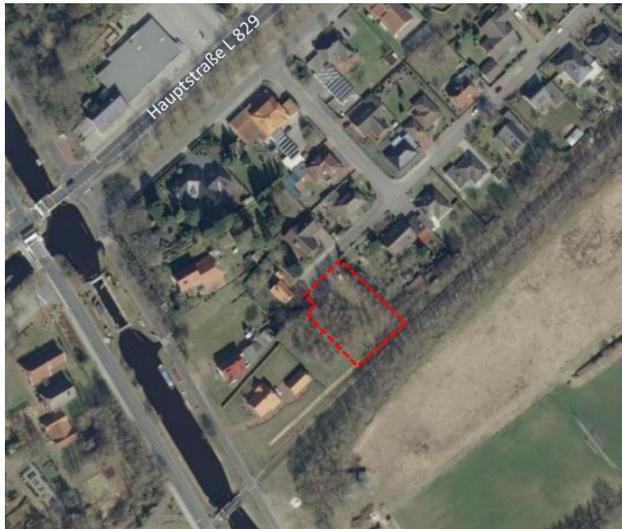
3 Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Bestand

Das Plangebiet liegt im Süden von Barbel (Elisabethfehn) am Rande größerer Siedlungsbereiche, welche über die *Ankerstraße* / *Graf-Luckner-Straße* erschlossen werden. Es handelt sich um die Flächen eines nicht mehr in der Nutzung befindlichen Spielplatzes, einen Pflanzstreifen in Abgrenzung zur südöstlich gelegenen Bahntrasse, einen jeweils angrenzenden 4 m bzw. 6 m breiten Streifen der Nachbargrundstücke sowie einen Teil der Verkehrsfläche eines Wendehammers (*Graf-Luckner-Straße*).

Das Plangebiet bildet den südwestlichen Abschluss einer Wohnbauzeile mit zweigeschossigen Einzelhäusern und rückwärtigen Gartenbereichen, welche parallel zur Bahntrasse verläuft. Im restlichen Siedlungsbereich zwischen Bahntrasse und der *Hauptstraße* (L 829) sind Mischgebiete ausgewiesen.

Abb. 4 Plangebiet mit Umgebungsbereich Bildquelle LGLN 09.2014



Die ehemals als Spielplatz genutzte Fläche beträgt rd. 680 m². Der mit einem Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot belegte Grünstreifen hat eine Fläche von rd. 200 m².

Der Spielplatz ist mit Scherrasen und Ruderalgebüsch bewachsen. Der 5 bis 10 m breite Streifen mit einem Erhaltungsgebot weist standortgerechte Gehölze und ebenfalls den Bewuchs von Ruderalgebüsch auf.

Beide Flächen, welche zusammen das Flurstück Nr. 314/37 ergeben, sind frei von Bebauung. Die anteiligen Flächen der Flurstücke 314/46 und 314/49 sind ebenso frei von Bebauung.

Planung

Die Planänderung sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf den Flächen eines ehemaligen Spielplatzes vor. Durch Überplanung der Baugrenzen der seitlich angrenzenden Grundstücke entsteht ein durchgängiger Bauteppich.

Vorgesehen ist die Bebauung der ehemaligen Spielplatzfläche mit einem Doppelwohnhaus. Die Nutzungsziffern des allgemeinen Wohngebiets orientieren sich an dem bisher gültigen Baurecht für allgemeine Wohngebiete des Bebauungsplans Nr. 22, beinhalten jedoch bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten Anpassungen an die aktuellen städtebaulichen Ziele der Gemeinde.

Der festgesetzte Pflanzstreifen, in Abgrenzung zur Bahntrasse, bleibt bestehen. Ebenfalls bestehen bleiben die Festsetzungen für die an die ehemalige Spielplatzfläche grenzenden kleinen Wohn- und Mischgebietsflächen.

Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden im Wesentlichen von der Planung berührt.

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt

3.1 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Gemeinde BarBel verzeichnet weiterhin einen Anstieg der Wohneigentumsbildung. Insbesondere Flächen mit guter infrastruktureller Versorgung und Nähe zum Gemeindezentrum und zu umliegenden Arbeitsstätten sind sehr gefragt. In diese Kategorie ist das Plangebiet einzuordnen. Der bisherige Spielplatz wird nicht mehr genutzt. Es wird aufgrund der demographischen Entwicklung an dieser Stelle auch kein weiterer Bedarf für einen öffentlichen Spielplatz mehr gesehen. In näherer Umgebung sind ausreichend Flächen für die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen vorhanden. Diese können gefahrlos zu Fuß erreicht werden. Zudem bieten die Hausgärten der großzügig bemessenen Grundstücke in der Nachbarschaft weitere Optionen der Freizeitaktivität. Im Rahmen des Planvorhabens wird deshalb diese brachliegende Fläche einer Wohnnutzung zugeführt.

3.2 Belange der Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Wie viele Gemeinden sieht sich auch die Gemeinde BarBel vor der besonderen Aufgabe der Weiterentwicklung und Stabilisierung der Siedlungslagen im Bestand. Die Gemeinde steht vor der Herausforderung, die vorhandene technische und soziale Infrastruktur zu unterhalten. Die Auslastung und Aufrechterhaltung schon vorhandener Infrastrukturen wird durch die Entwicklung von kleineren Wohnbauflächenentwicklungen in den einzelnen Ortsteilen von BarBel ermöglicht.

Es ist das städtebauliche Ziel von BarBel, für eine weitere, angemessene bauliche Entwicklung der Gemeinde Sorge zu tragen und zugleich hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage in BarBel bereit zu stellen. Die Planfläche liegt in einer Lücke zwischen bereits bestehenden Wohnflächen und Mischgebietsflächen. Die neue Baufläche passt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die angrenzende Wohngebietszeile an und ist somit optimal in das Ortsteilgefüge integriert.

3.3 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Technische Ver-
und Entsorgung

Die Erschließung des neuen Wohnbaugrundstücks erfolgt über den Wendehammer am Ende der *Graf-Luckner-Straße*. In der Straße sind alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Ein Anschluss des Grundstücks ist möglich:

- ÿ Die EWE-Netz GmbH ist Leitungsträger der Stromversorgung.
- ÿ Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung werden von dem OOWV übernommen. Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen ist über die Leitungen des OOWV möglich.
- ÿ Das Grundstück kann an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden. Die Bodenverhältnisse lassen, je nach Versiegelungsgrad, die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu.
- ÿ Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg zuständig. Abfallbehälter müssen zur Abholung an die Erschließungsstraße *Graf-Luckner-Straße* gestellt werden.
- ÿ Telekommunikationsleitungen werden mittlerweile von den einzelnen Anbietern direkt verlegt und unterhalten.

3.4 Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

Immissionen

Südlich angrenzend an den Änderungsbereich verläuft die Bahnlinie Ocholt-Sedelsberg der Emsländischen Eisenbahn. Es verkehrt hier täglich ein Güterzug. Ansonsten wird die Strecke gelegentlich von einer Museumseisenbahn befahren. Der äußerst geringe Bahnverkehr auf der Trasse Ocholt-Sedelsberg führt zu keinen nutzungsrelevanten Immissionsbelastungen für die Anwohner.

Natur und Landschaft

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a BauGB). Danach sind nicht erforderlich:

- eine Umweltprüfung (§ 2 (2) BauGB i.V.m § 13 (2) und (3) BauGB)),
 - die Erstellung eines Umweltberichts (§ 13 (3) BauGB i.V.m. § 2a BauGB),
 - die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 13 (3) BauGB),
 - sowie die zusammenfassende Erklärung (§ 13 (3) BauGB).
- Darüber hinaus gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

Dennoch sind die betroffenen Umweltbelange in die Abwägung einzubeziehen. Insbesondere die Versiegelung von Boden kann sich nachteilig auf Lebensbereiche der Flora und Fauna auswirken. Die wertgebenden Strukturen (Grünfläche mit Baumreihen) werden jedoch weiterhin erhalten und durch die Planung nicht verändert. Die folgenden Tabellen stellen die ökologischen Wertigkeiten der Flächen vor und nach der Planung fest. Bilanziert wurde nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell.

Abb. 6 Bewertung nach bestehendem Baurecht

Planung	Biotoptyp	Fläche m ²	Wert-fak- tor	Wertigkeit Punkte
Allgemeines Wohngebiet (WA):				
- versiegelt (GRZ 0.4 + 50 % Überschreitung)	OE	90	0	0
- unversiegelt (Garten)	PZA	60	1,5	90
Mischgebiet (MI):				
- versiegelt (GRZ 0.4 + 50 % Überschreitung)	OE	110	0	0
- unversiegelt (Garten)	PZA	70	1,5	105
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	PZA	680	1,5	1.020
Öffentliche Grünfläche (Pflanzerhalt)	HBA	200	3	600
Straßenverkehrsfläche	X	210	0	0
Summe Bestand		1.420		1.815

Abb. 7 Bewertung nach geplantem Baurecht

Planung	Biotoptyp	Fläche m ²	Wert-fak- tor	Wertigkeit Punkte
Allgemeines Wohngebiet (WA):				
- versiegelt (GRZ 0.4 + 50 % Überschreitung)	OE	500	0	0
- unversiegelt (Garten)	PZA	330	1,5	495
Mischgebiet (MI):				
- versiegelt (GRZ 0.4 + 50 % Überschreitung)	OE	110	0	0
- unversiegelt (Garten)	PZA	70	1,5	105
Öffentliche Grünfläche (Pflanzerhalt)	HBA	200	3	600
Straßenverkehrsfläche	X	210	0	0
Summe Bestand		1.420		1.200

Abb. 8 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

		Flächenwert
Vor dem Eingriff		1.815
Nach dem Eingriff		1.200
Saldo		Defizit / - 615

Durch die baurechtliche Neuordnung im Plangebiet entsteht in der Sache ein geringfügiges Wertedefizit. Infolge der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB entfällt formal ein Ausgleichserfordernis.

Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist davon auszugehen, dass bekannte und realistische, mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnte. Verbotstatbestände wurden auch in der Vergangenheit in benachbarten Bauteppichen nicht berührt.

Hinweise auf geschützte Arten im Gebiet liegen nicht vor, sie sind infolge der Realnutzung auf den Flächen auch nicht zu erwarten. Durch die Änderung werden nach aktuellem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt.

Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt zentral im Siedlungsgefüge der Gemeinde. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Klima

Es ist davon auszugehen, dass neu gebaute Wohngebäude ohnehin hohe energetische Ansprüche erfüllen. Zudem ist davon auszugehen, dass auf dem Wohnbaugrundstück ein ortsüblich großer Garten angelegt wird, wodurch nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima ausgeschlossen werden können.

Altablagerungen

Altablagerungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Sollten sich im Rahmen von Bauarbeiten Hinweise ergeben, so sind diese den zuständigen Stellen zu melden.

4 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Die ehemalige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Flurstück 314/37 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Das geplante Wohngebiet richtet sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nach dem angrenzenden Wohngebieten (WA im Bebauungsplan Nr. 22). Das Wohngebiet soll sich in seiner Nutzung der umgebenden Nutzung als Wohnsiedlung anpassen, weshalb Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind (siehe textliche Festsetzung § 1).

Im südwestlichen Änderungsbereich wird infolge der Anpassung der Baugrenzen eine kleine Fläche eines Mischgebietes (MI) übernommen. Alle hier gültigen Nutzungsziffern (Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7 bei einer maximal II-geschossigen, offenen Bauweise) bleiben weiterhin erhalten.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) dienen der Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,7 bei einer maximal zweigeschossigen (II), offenen Bauweise (o). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellflächen und Nebenanlagen um bis zu 50 % ist weiterhin möglich (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO).

Die maximale Firsthöhe (FH) wird mit 9,5 m festgesetzt um eine Anpassung an das vorherrschende Ortsbild zu gewährleisten. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe gilt die Oberkante der *Graf-Luckner Straße* (siehe textliche Festsetzung § 2).

Der Erdgeschossfußboden (EGF) darf im gesamten Änderungsbereich höchstens 50 cm über Straßenniveau liegen. Dies gewährt die Einhaltung einer städtebaulichen Höhentopologie sowie eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung (siehe textliche Festsetzung § 2).

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Änderungsbereich über Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3 m parallel zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der *Graf Luckner Straße*, somit kann ein offener, gut einsehbarer Straßenraum gewährt werden. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zum festgesetzten öffentlichen Grünstreifen, der mit Bäumen bewachsen ist und der für Pflegezwecke zugänglich bleiben muss.

Garagen und Nebenanlagen

Ein offener Straßenraum dient der klaren Orientierbarkeit und stellt optimale Bedingungen für die Verkehrsabwicklung bereit. In diesem Sinne dürfen Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche der *Graf-Luckner-Straße* errichtet werden. Hingegen dürfen Garagen und Nebenanlagen zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche errichtet werden. (siehe textliche Festsetzung § 3).

Grünfläche/
Erhaltungsgebot

Das Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern auf der dafür festgesetzten öffentlichen Grünfläche bleibt erhalten.

Verkehrsfläche

Der an das geplante Wohngebiet angrenzende Wendehammer der *Graf-Luckner-Straße* wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt, welches auch dem bisher gültigen Baurecht entspricht.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3), Nr. 1,4,5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Firsthöhe (FH) 9.50 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

§ 2.2 In allen Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EGF) höchstens 0.5 m über der Oberkante der *Graf-Luckner-Straße* liegen (§ 16 (2), Nr. 4 BauNVO).

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Fahrhahnoberkante der *Graf-Luckner-Straße*, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte des Gebäudes (§ 18 (1) BauNVO).

§ 3 Garagen und Nebenanlagen

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gemäß § 12 BauNVO) nicht errichtet werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gemäß § 12 BauNVO) ist auf der nicht überbaubaren Fläche des Flurstücks 314/37, welche an die öffentliche Grünfläche grenzt, zulässig.

4.2 Rechtliche Grundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Rechtsgrundlagen	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)</p> <p>Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);</p> <p>Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils gültigen Fassung</p>
Nachrichtliche Übernahmen	- Nicht vorhanden -
Hinweise	<p>ÿ Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden.</p> <p>ÿ Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cloppenburg unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.</p> <p>ÿ Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Elisabethfehn (Ankerstraße)“ wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan inkl. der 1. Änderung im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.</p>

5 Übersichtsdaten / Durchführung / Verfahrensvermerke

Städtebauliche Übersichtsdaten	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fläche</th> <th>Größe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet (WA)</td> <td>830 m²</td> </tr> <tr> <td>Mischgebiet (MI)</td> <td>180 m²</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Grünfläche (Pflanzerhalt)</td> <td>200 m²</td> </tr> <tr> <td>Straßenverkehrsfläche</td> <td>210 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>1.420 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Fläche	Größe	Allgemeines Wohngebiet (WA)	830 m ²	Mischgebiet (MI)	180 m ²	Öffentliche Grünfläche (Pflanzerhalt)	200 m ²	Straßenverkehrsfläche	210 m ²	Gesamt	1.420 m ²									
Fläche	Größe																					
Allgemeines Wohngebiet (WA)	830 m ²																					
Mischgebiet (MI)	180 m ²																					
Öffentliche Grünfläche (Pflanzerhalt)	200 m ²																					
Straßenverkehrsfläche	210 m ²																					
Gesamt	1.420 m ²																					
Zeitlicher Überblick	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Verfahrensschritt</th> <th>Grundlage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15.09.2014</td> <td>Aufstellungsbeschluss (VA)</td> <td>§ 2 (1) BauGB</td> </tr> <tr> <td>- entfällt -</td> <td>Frühzeitige Behördenbeteiligung</td> <td>§ 4 (1) BauGB</td> </tr> <tr> <td>- entfällt -</td> <td>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</td> <td>§ 3 (1) BauGB</td> </tr> <tr> <td>19.03.2015- einschl. 20.04.2015</td> <td>Öffentliche Auslegung des Planes</td> <td>§ 3 (2) BauGB</td> </tr> <tr> <td>19.03.2015- einschl. 20.04.2015</td> <td>Behördenbeteiligung</td> <td>§ 4 (2) BauGB</td> </tr> <tr> <td>17.06.2015</td> <td>Satzungsbeschluss</td> <td>§ 10 (1) BauGB</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Verfahrensschritt	Grundlage	15.09.2014	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB	- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB	- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	19.03.2015- einschl. 20.04.2015	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB	19.03.2015- einschl. 20.04.2015	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB	17.06.2015	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB
Datum	Verfahrensschritt	Grundlage																				
15.09.2014	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB																				
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB																				
- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB																				
19.03.2015- einschl. 20.04.2015	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB																				
19.03.2015- einschl. 20.04.2015	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB																				
17.06.2015	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB																				



Durchführung der
Planung

Die Flurstücke 314/17 (Spielplatz und Grünfläche) sowie das angrenzende Flurstück 314/49 (Mischgebiet) befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Die Erschließung, sowie die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert. Realisierungshemmnisse sind für das Planvorhaben nicht ersichtlich.

Verfahren im
Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Im Auftrag der Gemeinde Barßel ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg	
Oldenburg, den 04.08.2015	 Dr. Ulrike Schneider
Gemeinde Barßel, den 27.03.2025	Anhuth / Bürgermeister