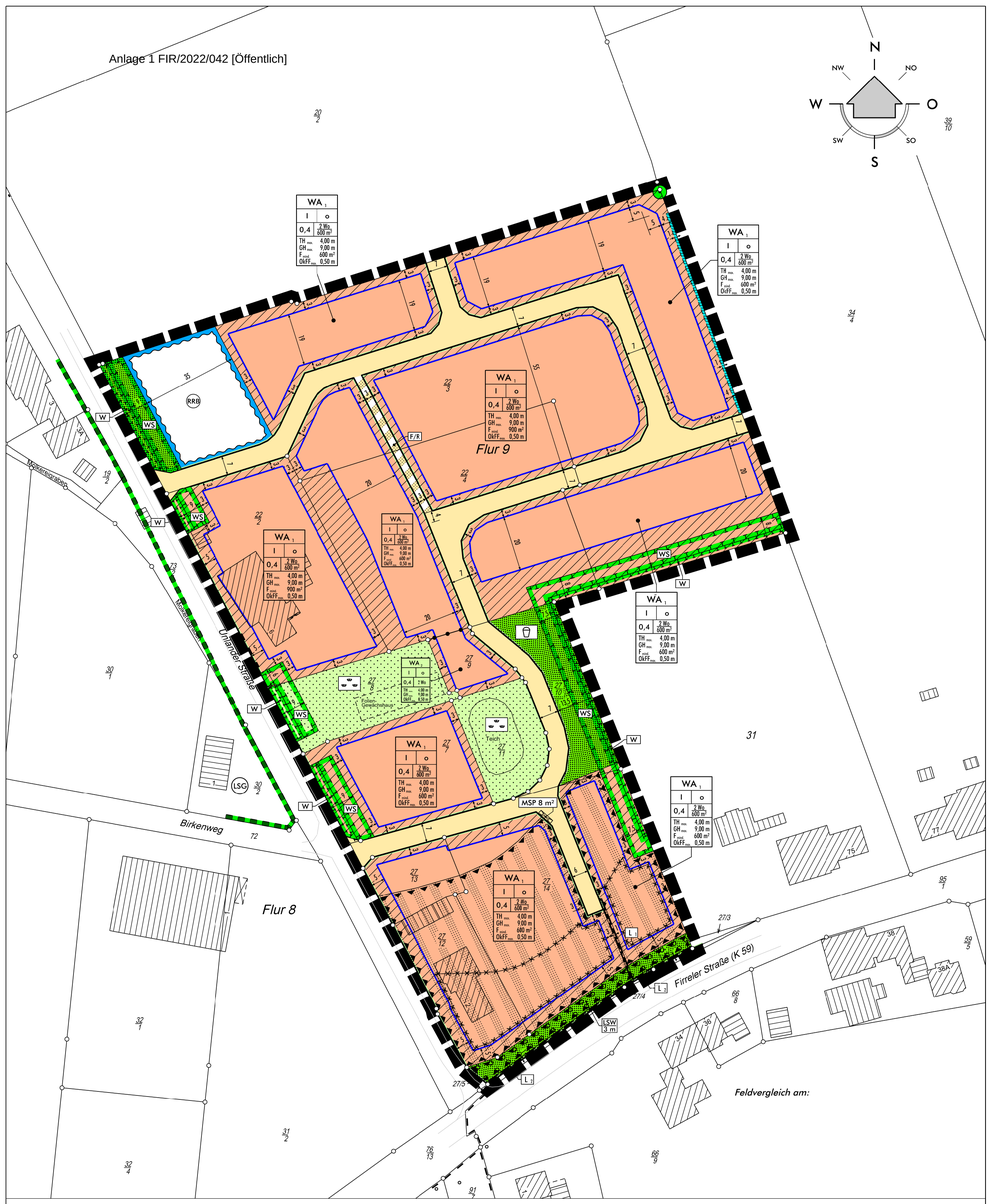
Anlage 1 FIR/2022/042 [Öffentlich]



Gemarkung Firrel — Flur 9 tlw. — Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Ergänzt am: xx.xx.2022 — *Gesch.-Nr.: 21231* — *Dipl.-Ing. Dirk Beening, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Hauptstr. 38, 26789 Leer*

Feldvergleich am: 08.10.2021 — *Gesch.-Nr.:21231* — *Dipl.-Ing. Dirk Beening, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Hauptstr. 38, 26789 Leer*

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2 Wo / 600 m² — maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z. B. 2 Wo/600 m², vgl. TF Nr. 3)

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

TH_{max} — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 5)

GH_{max} — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Gebäudehöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)

$OkFF_{max}$ — Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über einem Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 6)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F/R — Fuß- und Radwege

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

LSW 3 m — Lärmschutzwall mit Höhenangabe, 3,00 m

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Hausgarten/Freizeitnutzung

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

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

Zweckbestimmung:

WS — Wallheckenschutzstreifen

W — Wallhecke

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

Wasserflächen, hier Entwässerungsgraben

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

RRB — Regenrückhaltebecken

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

E — Erhaltung: Bäume (vgl. TF Nr. 22)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. TF Nr. 21)

9. Sonstige Planzeichen

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

F_{min} 600 m² — Mindestgröße der Baugrundstücke

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

L 1 — Leitungsrecht 1 (vgl. TF Nr. 23)

L 2 — Leitungsrecht 2 (vgl. TF Nr. 24)

bei schmalen Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Besonders kennzeichnungspflichtiger Bereich bezüglich der Zulässigkeit der Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone usw.) (vgl. TF Nrn. 17 und 18)

Besonders kennzeichnungspflichtige Bereiche zum Schutz der Aufenthaltsräume (vgl. TF Nr. 16)

MS 8 m³ — Müllsacksammelplatz (Fläche = 8 m²)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 (6) BauGB

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

LSG — Landschaftsschutzgebiet Oldehave (LSG LER 00021)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Alle weiteren, gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, sind nicht zulässig.

2. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) im Wohngebäuden bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Gebäudehöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

5. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 4,00 m über Bezugspunkt zulässig; darüber hinaus darf die Traufhöhe maximal 6,00 m auf maximal zwei Gebäudeseiten zu je einem 1/3 dieser Gebäudeseitenlängen betragen. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

6. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ und WA $_2$) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OkFF) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

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

7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Kennzeichnungen „W" (Wallhecken) und „WS" (Wallheckenschutzstreifen) sind keine den Bestimmungen des § 22 (3) NAGBNatSchG zuwiderlaufenden Handlungen zulässig. Innerhalb der mindestens 6 m breiten Wallheckenschutzstreifen und im Bereich der Wallhecken sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Die festgesetzten Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden (z. B. ist eine Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen unzulässig; nicht zulässig sind auch ein regelmäßiges Jäten des Unkrautes sowie Abdeckungen mit Folie oder Rindenmulch). Beeinträchtigungen der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche vorhandener Wallheckenbäume sind unzulässig. Während der Baugebietserschließung sind die Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen dauerhaft durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun) vor Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen und Bodenversiegelungen sowie Befahren zu schützen.
Die Pflege der Wallhecken hat gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer zu erfolgen. Bei Abgang von Wallheckengehölzen sind diese spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gemäß Pflanzliste des Wallheckenmerkblattes des Landkreises Leer ortsnah und auf der betroffenen Wallhecke zu ersetzen.

8. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (3 bis 4 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Wallheckenschutzstreifen ist Artenreicher Scherrasen (GRR). Zur Erreichung des Entwicklungsziels innerhalb der Wallheckenschutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:
   - Abtransport des Mähgutes.
   - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
   - kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen
   - keine Düngung der Flächen.

9. Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Kompensationspflanzungen von Gehölzen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgA (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.

10. Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie ist in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

11. Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot) gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

12. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der Herstellung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" festgesetzten Regenrückhaltebeckens der Aushubboden grundsätzlich nur außerhalb der festgesetzten, gesetzlich geschützten Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen einzubauen ist. Der festgesetzte Wallheckenschutzstreifen ist während der Arbeiten von Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Bauwerken, auch baugenehmigungsfreier Art, und Bodenversiegelungen freizuhalten. Ein Befahren des Schutzstreifens mit Baufahrzeugen ohne wirksame Schutzmaßnahmen (z. B. Baggermatten) ist nicht zulässig. Räumgut aus Unterhaltungsarbeiten ist außerhalb der Wallheckenschutzstreifen und der Wallhecken abzulagern bzw. einzubauen.

13. Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB bei der Beleuchtung der öffentlichen Straßen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" folgende Kriterien zu berücksichtigen:
   - Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel; Leuchten sollten nicht in oder über der Horizontalen ab-strahlen. Geeignet sind ausschließlich Leuchtmittel über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur bis 2700 Kelvin.
   - Es sind nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen zulässig.
   - Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse muss dauerhaft unter 60°C liegen.
   - Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten installiert werden.
   - Die Beleuchtung ist auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken (z. B. Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
   - Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).
   - Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine direkte Ausleuchtung der Ein- und Ausflugbereiche von Fledermausquartieren erfolgt, um einem Quartierverlust bzw. einer Beeinträchtigung entgegen zu wirken. Negative Auswirkungen können in der Regel durch Schirme und Blenden in den Lampen reduziert werden.

Auf diese Festsetzungen zur Ausgestaltung einer umwelt- und tierfreundlichen Beleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" wird die Gemeinde Firrel in den Grundstückskaufverträgen die Erwerber der Baugrundstücke zur Beachtung hinsichtlich der Beleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen hinweisen.

14. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (2) NBauO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Immissionsschutz

15. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Lärmschutzwall" ist entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" ein 3,0 Meter hoher Lärmschutzwall zu errichten.

16. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Aufenthaltsräume" sind bei Neubauten oder baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

„Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'$_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35

In der obenstehenden Tabelle werden die maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt. Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB - Schritten herangezogen werden.

17. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Schlafräume" ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung (z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen) zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht}$>50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A)≥ $L_{r,Nacht}$>45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

18. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung „Schutz der Außenwohnbereiche" sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme gegen den Verkehrslärm gilt die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der (jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten und/oder die Errichtung einer geeigneten schallabschirmenden baulichen Anlage. Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A)≥$L_{r,Tag}$>55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden. Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag}$>60 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

19. Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

20. Von den oben aufgeführten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Bauköper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

21. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,50 m, zum Wallfuß 1,0 m. Bei Abgang eines Gehölzes, ist dieses gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu ersetzen. Eine fachgerechte Pflege der Sträucher incl. eines Rückschnittes („Auf den Stock-setzen") alle 5 bis 10 Jahre, ist zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gepflanzten Gehölzen wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen) unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 5.

Pflanzenliste:
Sträucher (Mindestqualität: I. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm)
- Hartriegel.....(Cornus sanguinea)
- Hasel.....(Corylus avellana)
- Holunder.....(Sambucus nigra)
- Hunds-Rose.....(Rosa canina)
- Kornelkirsche.....(Cornus mas)
- Schlehe.....(Prunus spinosa)
- Traubenkirsche.....(Prunus padus)
- Weißdorn.....(Crataegus monogyna)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

22. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Stiel-Eiche ist zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abganges des festgesetzten Baumes ist dieser standortnah und gleichartig, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März), zu ersetzen (Mindestqualität: Hochstamm, StU 14-16 cm). Den Baum langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baum-pflege" (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei einem gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Baum wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen) unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 5.

Sonstige Festsetzungen

23. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten (Kennzeichnung L $_1$) zu belastenden Flächen werden zugunsten des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme festgesetzt.

24. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten (Kennzeichnung L $_2$) zu belastenden Flächen werden zugunsten der EWE Netz GmbH und des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BV) GEMÄß § 84 (3) NBAUO

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße".

§ 2 Dachformen und Dachneigungswinkel

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30-50° zulässig. Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel von Sattel- und Krüppelwalmdächern sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Walmdächer sind mit Neigungswinkeln von 20-50° zulässig. Pultdächer sind nur in Verbindung mit der Installation einer Aufdach-Photovoltaik-Anlage oder der Montage von Solar-Dachziegeln zulässig, die mindestens 75 % der Dachfläche des Hauptgebäudes bedecken.

(2) Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten diese Festsetzungen nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 20° zulässig. Dabei sind aneinandergrenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

§ 3 Dacheindeckung

(1) Für die Eindeckung der geneigten Dächer in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine als Dachdeckungsmaterialien in roter Farbe zulässig. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

(2) Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können für die Dacheindeckung andere Materialien verwendet werden, wenn Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° gebaut werden.

(3) Bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie dienen (Sonnenkollektoren u. ä.), passive Sonnennutzungssysteme (z. B. Wintergärten) und Dachbegrünungen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Solardachziegel sind zulässig.

§ 4 Außenwände

(1) Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist aus rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

(2) Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Materialien (Putz, Zink, Holz usw.) bis zu 10 % der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie Carports und transparente Gebäudeteile.

§ 5 Grundstückseinfriedungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) oder senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune oder Doppelstabmattenzäune sind nur in Verbindung mit einer lebenden Schnitthecke auf der Grundstücksinnenseite zulässig, wobei die Höhe der Maschendrahtzäune oder Doppelstabmattenzäune die Oberkante der lebenden Schnitthecke nicht übersteigen darf. Im Bereich von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für lebende Schnitthecken
- Hainbuche.....(Carpinus betulus)
- Rot-Buche.....(Fagus sylvatica)
- Feld-Ahorn.....(Acer campestre)
- Liguster.....(Ligustrum vulgare)
- Weißdorn.....(Crataegus monogyna)
- Eibe.....(Taxus baccata)

§ 6 Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind nur Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen zum Haus und Terrassen als befestigte Flächen zulässig. Unzulässig sind hier i. S. von § 9 (2) NBauO Zierkies- und Zierspittflächen ab einer Größe von insgesamt 5 m².

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) und des § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), hat der Rat der Gemeinde Firrel den Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen

Firrel, den

Gemeinde Firrel
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Firrel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Firrel, den

Gemeinde Firrel
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Gemarkung: Firrel, Flur: 9 tlw.
Dipl.-Ing. Dirk Beening, Hauptstraße 38, 26789 Leer
Gesch.-Nr.: 21231

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 08.10.2021/). 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.

Leer, den

Dipl.-Ing. Dirk Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 38, 26789 Leer

Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr stadt landschaft freiraum

Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Firrel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Firrel, den

Gemeinde Firrel
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Firrel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Firrel, den

Gemeinde Firrel
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für die Samtgemeinde Hesel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Firrel, den

Gemeinde Firrel
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. FI 04 „Östlich Unlander Straße" ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Firrel, den

Gemeinde Firrel
Der Bürgermeister

Externe Kompensationflächen (verkleinerte Dar