Gemeinde Neukamperfehn

Bebauungsplan Nr. NE 07: "Neuer Ortskern" Vorentwurfskonzept

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,2
- II — Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse, z. B. I
- o — Bauweise, z. B. offene Bauweise
- 2 Wo. / 700 qm — Zahl der Wohnungen pro qm, z. B. 2 pro 700 qm
- TH ≤ 4,50 m — Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 4,50 m
- FH ≤ 9,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 9,50 m

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergarten

4. Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht-überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- F+R — Fuß- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- RRB — Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Sportplatz
- Friedhof
- Tennisplatz
- Bolzplatz
- Spielplatz
- RS — Räumstreifen
- Private Grünflächen, hier: Privater Garten

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

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wieke — Wieke als Zweckbestimmung

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen, hier: Lärmschutzwall

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzstreifen

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen
- St. — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne
- Gewässerräumstreifen gem. Textliche Festsetzung Nr. 5
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. Textliche Festsetzung Nr. 6
- Gemeindegrenze Neukamperfehn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In den Mischgebieten MI gem. § 6 BauNVO sind die unter § 6 (2) BauNVO Nr. 6 bis 8 genannten zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferner sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb des in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes.

3.

8. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zwei Wohnungen je 700 qm Wohnfläche zulässig.

   In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sowie den Mischgebieten MI sind vier Wohnungen je 700 qm Wohnfläche zulässig.

   Ist in den allgemeinen Wohngebieten WA und Mischgebieten MI § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5. Die besonders gekennzeichneten Flächen "Gewässerräumstreifen" sind gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten.

6. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 1 (GFL 1) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 2 (GFL 2) ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

7. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, die von Stellplätzen und Garagen freizuhalten sind, sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.

8. Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Gemeinde Neumkaperfehn und der Ver- bzw. Entsorgungsträger zu belasten.

HINWEISE

1. 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreises Leer oder dem dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799 -32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.

4. Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").

5. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.

6. Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

7. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

8. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Samtgemeinde Hesel einzusehen.

9. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist, anzuwenden.

10. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, anzuwenden.

11. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, anzuwenden.

Gemeinde Neukamperfehn

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. NE 07: "Neuer Ortskern"

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2023

Vorentwurfskonzept — 25.09.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de