

# Gemeinde Neukamperfeh

## Bebauungsplan Nr. NE 07: "Stiekelkamperfeh - Mitte" Vorentwurf



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - Algemeines Wohngebiet
  - Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,2 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0.2
  - II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse, z. B. 1
  - o Bauweise, z. B. offene Bauweise
  - 2.000/700 m² Zahl der Wohnungen pro qm, z. B. 2 pro 700 qm
  - TH ≤ 4,80 m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 4,80 m
  - FH ≤ 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 9,50 m
- 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
  - Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
  - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kindergarten
- Bauweise, Baugrenzen**
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
  - öffentliche Parkfläche
  - Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünflächen
  - Sportplatz
  - Tennisplatz
  - Spielplatz
  - Private Grünflächen, hier: Privater Garten
  - Friedhof
  - Bolzplatz
  - Räumstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
  - Flächen für Aufschüttungen, hier: Larmschutzwall
- 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
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
  - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 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
  - zugunsten der Gemeinde Neukamperfeh und der Ver- und Entsorgungsträger
  - zugunsten der Gemeinde Neukamperfeh für die Oberflächenentwässerung
  - Flächen, die von Stellplätzen und Garagen freizuhalten sind.
  - Gemeindegrenze Neukamperfeh

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 Vergnügungszustellen 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.
- (a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zwei Wohnungen je 700 qm Wohnfläche zulässig. (b) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sowie den Mischgebieten MI sind vier Wohnungen je 700 qm Wohnfläche zulässig. (c) Ist in den allgemeinen Wohngebieten WA und Mischgebieten MI § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstückgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt diese erst bei mindestens doppelter oder darüber hinausgehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.
- Die besonders gekennzeichneten Flächen "Gewässerräumstreifen" sind gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Abgabe oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffverursacher vorzunehmen. Im Krontraufbereich 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 Starkastschritte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Krontraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschichtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essenziellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18520 vorzusehen.
- (a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL) und die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (L) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten. (b) Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Gemeinde Neukamperfeh und der Ver- bzw. Entsorgungsträger zu belasten. Die mit einem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche (L) ist zugunsten der Gemeinde Neukamperfeh zu belasten. (c) Die mit einem Leitungsrecht (L) gem. § 9 (1) Nr. 21 zu belastende Fläche wird zugunsten der Gemeinde Neukamperfeh für die Oberflächenentwässerung festgesetzt.
- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, die von Stellplätzen und Garagen freizuhalten sind, sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.

### HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzleasensammlungen, Schächeln sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen), auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Leer oder dem dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafencr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32, unverzüglich gemeldet werden. Miesepflichtig 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoformalton und Landesvermessung Niedersachsen (LÖLN), Regionaldirektion Hannover-Hannover-Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.
- Sollten es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke.
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Samtgemeinde Hesel einzusehen.
- 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.
- Es ist die Bauzonenverordnung (BauZVO) 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.
- 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 Neukamperfeh

### Landkreis Leer

#### Bebauungsplan Nr. NE 07: "Stiekelkamperfeh - Mitte"

Übersichtsplan unmaßstäblich  
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) 62023

Vorentwurf 09.10.2023

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