Textliche Festsetzungen

1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

2. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 2 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 10 % überschritten werden.
Stellplatzflächen und Zufahrten sowie vergleichbare Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4. Interne Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur internen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen.

4.1 Die folgenden zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Fläche ist zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Hierzu sind alle folgenden Gehölze gemäß der angegebenen Anteile bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

Bäume: (Heister, 2x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch)

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	zu 15 %
Betula pubescens	(Moorbirke)	zu 10 %
Quercus robur	(Stieleiche)	zu 75 %

Sträucher: (2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)

Frangula alnus	(Faulbaum)	zu 5 %
Prunus spinosa	(Schlehe)	zu 15 %
Rosa canina	(Hundsrose)	zu 10 %
Salix aurita	(Ohrweide)	zu 20 %
Salix cinerea	(Aschweide)	zu 15 %
Salix caprea	(Salweide)	zu 10 %
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)	zu 10 %
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	zu 15 %

Ranker:
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 10 - 15 m, für Sträucher auf 1 - 1,5 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Die Verteilung der Gehölze auf dem 3 m breiten Pflanzstreifen ist wie folgt vorzusehen:
2-reihige Pflanzung mit 1 m Reihenabstand (Abstand von den Pflanzrändern je 1 m). Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1 m.
Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung der Baustraße in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde durchzuführen.

4.2 Zur Straßenraum- und Wegebepflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:
Quercus robur (Stieleiche) oder *Tilia cordata* (Winterlinde)
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)
Die Pflanzabstände der Bäume werden auf 12 m festgesetzt.
Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind Sträucher, wie unter Ziffer 4 genannt, mit Pflanzabständen von 1,5 - 2 m zu verwenden.
Die Bepflanzung der Straßen und Wege ist nach deren Fertigstellung und der Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gemeinde vorzunehmen.

Baugestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachaufbauten (Dachgauben)

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Gaubenlänge kann jedoch eine Gesamtlänge von 1/2 der jeweiligen Trauflänge betragen, wenn mindestens zwei Dachaufbauten errichtet werden und der Abstand untereinander mindestens 1 m beträgt.

Der Abstand der Dachgauben
- zur Außenkante der Giebelwände
- zum tatsächlichen Traufpunkt (Dachrinne)
- und zum First

darf das Maß von 1 m - in Dachneigung gemessen - nicht unterschreiten.

2. Traufe- und Firsthöhe

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalmdächer.

3. Dachform

Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 30° und höchstens 50° zu betragen.

4. Dacheindeckung und

5. Außenwandflächen

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpfannen aus gebrannten Ton oder Beton zu erfolgen. Als rot gelten alle Farbtöne der Farbreihe orange und rot laut Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3016.
Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen.
Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.
Die Größe dieser Anlagen darf höchstens 50 % der Dachfläche der gewählten Dachseite in Anspruch nehmen.
Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es sind nur rote und rotbraune unglasierte Ziegel, entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3016 und 8001 bis 8004 zulässig.

6. Ausnahmen
Die Baugestalterischen Festsetzungen Ziffer 1 bis 6 gelten nicht für die folgenden Vorhaben:
~~- Dachaufbauten und Krüppelwalmdächer.~~ Begründung: Zahl der Vorhaben gering
- untergeordnete Anbauten,
- Vordächer und Eingangsüberdachungen,
- Wintergärten,
- Gartenhäuser,
- Garagen und Carports.

Hinweise

1. **Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:**
   - **BauGB vom 08.12.1986**
   - **BauNVO vom 23.01.1990**
   - **PlanZVO 90 vom 18.12.1990**
   - **NBauO vom 06.06.1986**
   - **Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993**
   - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987**
   - **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmben G) i.d.F. vom 28. April 1993**
   - **Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06. Februar 1974**
   - **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994**
   - **Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) vom 24. September 1980**

2. **Bodenfunde:**
   Bei Erdarbeiten können archologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.
   Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich entgegen.

3. **Bodenbelastungen:**
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. **Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)**

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen und von der Gemeinde auszuführen:

Die von der Gemeinde durchzuführenden Ersatzmaßnahmen zur vollständigen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen werden der Gesamtheit der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Eingriffsflächen, insbesondere der vorgelegten Flächen von Erschließungsstraße und Wohnbebauung, gegenübergestellt.

Das gemeindeeigene nördliche Teilstück (0,7 ha) des Flurstückes 22, Flur 2, Gemarkung West-Ochtersum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf der Fläche im Abstand von 3 - 5 Jahren eine Mahd bei Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Die Fläche soll sich zu einer hochstauden- und seggereichen Feuchtwiese entwickeln. Diese Maßnahme ist spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde Ochtersum zu vollziehen.

Mit der Herausnahme der Teilfläche des Flurstückes 22, Flur 2 der Gemarkung West-Ochtersum aus der landwirtschaftlichen Nutzung, wird dieser Bereich von Störungen und für den Naturhaushalt negativen Einflüssen (Düngung, Pestizideinsatz, Offenlegung des Bodens usw.) bewahrt. Insbesondere für die Tierwelt werden sich neue Lebensbereiche entwickeln.

Spätestens mit Beginn der Beeinträchtigungen im Baugebiet werden die Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet.

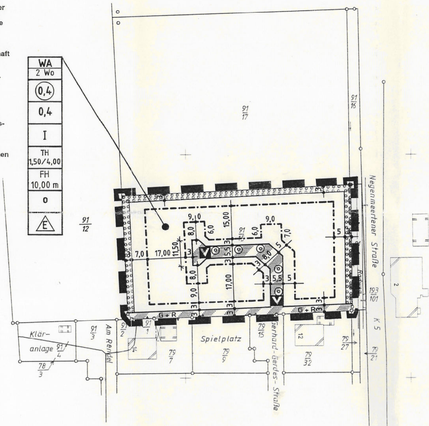
Zeichnerische Festsetzungen

Landkreis Wittmund

Gemarkung Ostochtersum

Flur 5

Maßstab 1 : 1000


WA
2 Wo
0,4
0,4
I
TH
1,50/4,00
FH
10,00 m
o
E
91/12
Magnanerfeuer Straße
Alte Straße
Klär-anlage
Spielplatz
Bauernhof Gerdes-Schulte
K 5
Straße
Straße
Straße