Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ochtersum diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Warf", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der textlichen Festsetzungen sowie der textlichen Festsetzungen gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO, als Satzung beschlossen:

Ochtersum, den 10.11.1999

Siegel

gez. Freese
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat /~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Warf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Ochtersum, den 10.11.1999 gez. Freese
Bürgermeister

Planunterlage

Bebauungsplan: Digitalisierung der analogen Liegenschaftskarten
Liegenschaftskarte: Gemarkung Ochtersum, Flur 6 Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1980, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10.09.1993, Nds. GVBl. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die zäkdatenbasiert bestehenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.09.1999). Da bei kleinmaßlichen der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen grundsätzlich eingeschränkt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eingeschränkt oder nicht möglich.

Wittmund, den 11.11.1999

Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland
Katasteramt Wittmund gez. Bauschild
Katasteramtsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Buttmann
Dipl.-Ing. Schüchting
GmbH

Aurich, den 15.05.1999 gez. Buttmann
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat /~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.01.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.03.1999 bis 06.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ochtersum, den 10.11.1999 gez. Freese
Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 3 „Warf" der Gemeinde Ochtersum in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
Westerholt, 02.03.2000

Samtgemeinde Holtriem
Der Samtgemeindedirektor
In Auftrage

SAMTGEMEINDE HOLTRIEM · LANDKREIS WITTMUND

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.1999 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ochtersum, den 10.11.1999 gez. Freese
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 3 "Warf" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.12.99 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.12.99 rechtsverbindlich geworden.

Ochtersum, den 11.12.1999 gez. Freese
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ochtersum, den

Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

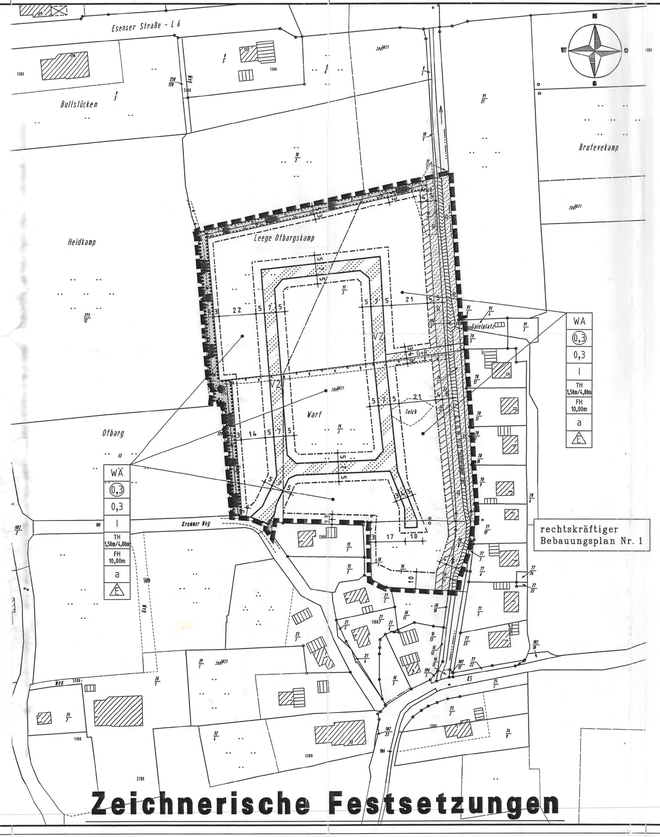
Ochtersum, den

Unterschrift

Nachrichtliche Übernahme/Wasserrecht gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Räumuferzone (§ 6 Abs. 1 der Satzung der Sielacht Dornum)

In der 10 m breiten Räumuferzone - gemessen von der Böschungsoberkante - entlang des "Ochtersumer Tief" (Gew. II, Ordnung Nr. 91/03) gelten die Bestimmungen des § 6 Abs. 1 bis 15 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Sielacht Dornum.
Dieser Bereich ist insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten.
Ausnahmen im Bereich von 5 bis 10 m - gemessen von der Böschungsoberkante - kann der Verbandsvorsteher gem. § 6 Abs. 15 in begründeten Fällen zulassen.



Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten
In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Abweichende Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf maximal 20 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.

3. Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete dürfen

- Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO,
- Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO,

in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Ermittlung der Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 % zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Stellplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitfugig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.

5. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäude
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).

6. Trauf- und Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die zulässigen Traufe und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte in Fassadenmitte gemessen. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Kniepelwalmdächer.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 1.1 und 2.2 aufgeführten Maßnahmen sind spätestens mit der Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von der Gemeinde durchzuführen.

Die unter 2.1 aufgeführte Maßnahme ist spätestens 8 Monate nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode (16.10. - 30.04) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

1. Öffentliche Flächen

1.1 Straßenraumbegrünung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
Zur Bepflanzung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden:

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)
Tilia cordata "Glenleven" (Winter-Linde)
oder
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Je laufende 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.

Außerdem sind die Grünstreifen im Straßenraum flächendeckend mit Stauden oder sommergrünen Laubsträuchern zu unterpflanzen.

2. Private Flächen

2.1 Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
Im Plangebiet ist/sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens

- ein Laubbaum der folgenden Arten wachsen:

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)	
Carpinus betulus	(Hainbuche)	
Fraxinus excelsior	(Gew. Esche)	
Quercus robur	(Stiel-Eiche)	
Tilia cordata	(Winter-Linde)	

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)

oder

- zwei Obstbäume (Lokalsorten)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)

anzupflanzen.

2.2 Bepflanzung der Wallhecken (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
Die für Anpflanzungen von Sträuchern festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wallhecke ist zu bepflanzen. Hierzu sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

Bäume (20 %):

Quercus robus	(Stiel-Eiche)	zu 60 %
Betula pubescens	(Moor-Birke)	zu 10 %
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)	zu 10 %

Sträucher (80 %):
(2 x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch)

Corylus avellana	(Haselnuß)	zu 10 %
Crataegus monogyna	(Eingr. Weißdorn)	zu 15 %
Frangula alnus	(Faulbaum)	zu 10 %
Sambucus nigra	(Schw. Holunder)	zu 10 %
Prunus spinosa	(Schlehe)	zu 10 %
Rosa canina	(Hunds-Rose)	zu 15 %
Salix aurita	(Ohr-Weide)	zu 15 %
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	zu 15 %

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Dachform
Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 18° und höchstens 50° zu betragen.

2. Regenerative Energien
Neue Technologien zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen) sind auf einer Dachseite eines Gebäudes zulässig. Die Größe dieser Anlagen darf höchstens 60 % der Dachfläche der geneigten Dachseite in Anspruch nehmen.

3. Ausnahmen
Die Baugrenzen/örtlichen Festsetzungen Ziffern 1 und 2 gelten nicht für die folgenden Vorhaben:

- 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 27.08.1997
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanZVO 60 vom 18.12.1990
- NBauO vom 13.07.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 21. September 1998
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06. Februar 1974
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994

2. Bodenfunde:
Bei Erdarbeiten können archäologische 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 zu sichern sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalsschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Arbeitsstelle Archäologische Landesaufnahme Aurich entgegen.

3. Bodenbelastungen:
Sollten bei den gesetzten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

4. Sichtfreihaltung
Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtfreihaltung im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden, insoweit die Sichtfreihaltung in die Baugenehmigung aufzunehmen ist.

5. Externe Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)
Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden in räumlicher Nähe zum Eingriffsort Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Hierzu sind auf dem Flurstück 38 (1,3564 ha), Flur 1, Gemarkung Westerchtesum, folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, die von der Gemeinde spätestens bei Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet einzulasten sind:

Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung des Flurstücks 38/2, Flur 1, Gemarkung Westerchtesum, ist sicherzustellen.

Vorbesserungsmaßnahmen des Wasserhaushaltes sind die vorhandenen Drainagen zu schließen. Es sind im Abstand von 15 - 20 m Gräben anzulegen, die keine Verbindung zu den Vorflutern haben sollen. Vorhandene Entwässerungsfunktionen sind aufzuheben.

Ausgeschlossen ist die Anwendung von Pestiziden und Bioziden, Grünlandumbruch und Neueinsaat sowie das Walzen der Flächen. Das Schleppen ist nur im Zeitraum vom 01.11. - 15.03. zulässig.

Grundsätzlich keine Düngung mit folgenden Ausnahmen:

* auf reinen Wiesen kann einmal jährlich Festmist mit max. 1 Dungeinheit[1] je ha außerhalb der Wiesenvogelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.

* auf Flächen, die einer Wechselnutzung unterliegen (z. B. einmal jährliche Mahd mit Nachbeweidung) kann in einem Turnus von 2 Jahren Festmist mit max. 1 Dungeinheit[1] je ha außerhalb der Wiesenvogelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.

Die Mahd soll zur Ausfegerung in den ersten zwei Jahren 2 x im Jahr (Juni/September) und den darauffolgenden Jahren 1 x im Jahr nicht vor dem 1. Juli erfolgen.

Ausgenommen von der Mahdbeschränkung bleibt der 6 m breite Räumstreifen entlang des "Reihwallringes" (G.R.O. Nr. 91/09).

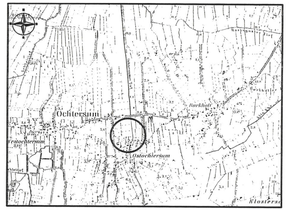
Das Mähgut ist abzuräumen.

Alternativ ist die extensive Nutzung durch Beweidung zulässig. Die Beweidung ist frühestens ab dem 15.05. mit max. zwei Tieren/ha zulässig (keine Portionsbeweidung). Ab dem 01.07. kann die Stückzahl erhöht werden. Im Zeitraum vom 15.06. - 01.07. ist eine Nutzung als Kälber- oder Pferdeweide nicht zulässig.

Der angrenzende Graben ist mit einem Abstand von min. 0,5 m von der Böschungsoberkante einzuzäunen.

[1] Einer Dungeinheit (DE) entspricht ein Tierbestatz, der jährlich über Kot und Harn nicht mehr als 80 kg Stickstoff abweist, bewertet als Gesamtstickstoff, oder nicht mehr als 70 kg Phosphat (P_2O_5), bewertet als Gesamtphosphat. Umrechnungsschlüssel für Dungeinheiten entspricht dies z. B. einer Tierzahl von 1,5 Rindern > 2 Jahre, 3 Jungrindern von 3 Monaten bis 2 Jahre oder 9 Kälbern < 9 Monate.

Übersichtskarte M. 1 : 25 000



Übersichtskarte M. 1 : 5 000

Plangebiet

Lage der Ausgleichsfläche M. 1 : 5000

Ausgleichsfläche

Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1 und 5)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Geschoßflächenzahl als Höchstwert

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

TH min. 5,50m/ max. 9,00m — Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Mindest- bzw. Höchstwert, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

FH max. 10,00 m — Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstwert, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise und Baugrenzen

A — nur Einzelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2)

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

V.Z. E+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Zone / Geh- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitungen Zweckbestimmung : Unterirdisch

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrünstreifen, Siedlungsgrün

Private Grünflächen
Zweckbestimmung : Wallheckenneuanlage / Wallheckeninstandsetzung

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

Entwässerungsgraben (G. R. O. Nr. 91/33 "Ochtersumer Tief")

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme / Wasserrecht gemäß § 9 Abs.6 BauGB

Räumuferzone (§ 6 Abs.1 der Sielacht Dornum)

Bauherr	Gemeinde Ochtersum Landkreis Wittmund Regierungsbezirk Weser-Ems	Anlage
		Blatt/n
		Bearbeiten Ku/Rs
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 3 "Warf" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO	Zeichn.Nr. R 1209/98 CAD: J:/FEI-98/BPL/OCHTER/SP/WARF.PIC
Entwurfstitel	~~Urschrift~~ Abschrift	Maßstab 1 : 1000

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Buttmann
Dipl.-Ing. Schüchting
GmbH

26603 Aurich — Leerer Landstraße 19 — Ruf 04541/999-0 — Fax 04541/99966
27498 Brasenhaven Grabenstraße 31 — Ruf 04751/4856 — Fax 04751 / 44566

Aufgestellt: Aurich, 05.08.1998, 11.05.1999		
gez. Buttmann		
Aufgestellt:	Gez.:	Geprüft:
Rs	06.98	BT