

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Filsum diesen Bebauungsplan Nr. 20 „Hankenhof“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Filsum, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Leer -

Leer, den

Katasteramt Leer

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Filsum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Filsum, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Filsum hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Filsum, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Filsum hat den Bebauungsplan Nr. 20 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Filsum, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Filsum ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 20 ist damit am in Kraft getreten.

Filsum, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Filsum, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Filsum, den

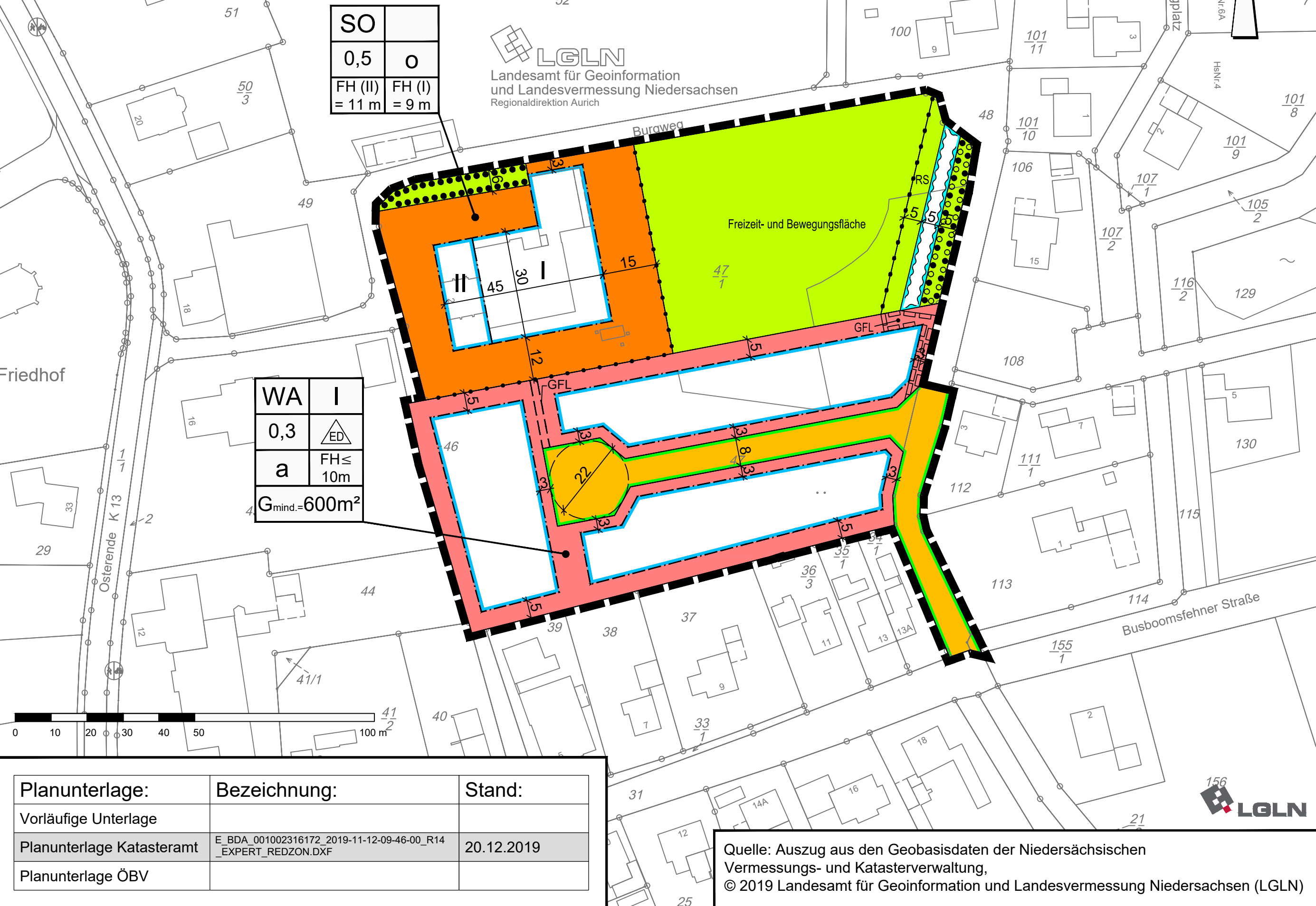
GEMEINDE FILSUM
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017

Gemarkung Filsum

Flur 29

Feldvergleich am 23.10.2019



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BAU_001002316172_2019-11-12-09-46-00_R14_EXPERT_REDZON.DXF	20.12.2019
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: TierReha mit Wohnen und Ferienwohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH=11m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- FH** = Firsthöhe
- G_{mind} = 600m²** Grundstücksgröße als Mindestmaß
- G** = Grundstücksgröße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise
- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

- überbaubare Fläche**
- nicht überbaubare Fläche**

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

9. Grünflächen

- Private Grünflächen**
- Zweckbestimmung: Freizeit- und Bewegungsfläche**
- RS** Zweckbestimmung: Räumstreifen

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „TierReha“ mit Wohnen und Ferienwohnen“ dient der Errichtung und dem Betrieb von therapeutischen Einrichtungen für Pferde und Hunde sowie dem allgemeinen Wohnen und dem Ferienwohnen.

Zulässig sind:

- Einrichtungen und Anlagen zu therapeutischen Zwecken für Pferde und Hunde,
- Wohnungen,
- Ferienwohnungen.

2. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

3. Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Bewegungsfläche“ dient der Weidehaltung und als Bewegungsfläche für tiertherapeutische Zwecke. Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 14 BauNVO sind zulässig. Für Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und private Verkehrsflächen i.S.v. § 12 BauNVO ist eine Versiegelung bis zu 300 m² zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² nicht unterschreiten.

5. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude und zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

6. Firsthöhen

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im Sonstigen Sondergebiet die Firsthöhe wie folgt begrenzt:

Max. I Vollgeschoss	FH max. = 9 m
Max. II Vollgeschosse	FH max. = 11m

Unterer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante der Verkehrsfläche im Burgweg, gemessen in der Fahrbahnmittle senkrecht zur Gebäudemitte der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

(2) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet die Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante der Planstraße, gemessen in der Fahrbahnmittle senkrecht zur Gebäudemitte der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

(3) Ausnahmen: Bei untergeordneten, technischen Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 2m zulässig.

7. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt (gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO). Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschritten werden darf.

8. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.

9. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind ergänzende Bepflanzungen aus heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

In einem in einem Pflanz- und Reihenabstand von 2 m ist unter Berücksichtigung der Bestandsbäume eine dreizeilige Anpflanzung (je eine Pflanzreihe auf der Böschung und der Böschungskrone) vorzunehmen. Insgesamt sind somit etwa 50 Pflanzen zu ergänzen. Zu verwenden sind Sträucher als verpflanzte Baumschulware (2xverpflanzt, 60/100cm) aus nachfolgender folgender Pflanzliste.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Flächen für die Wasserwirtschaft

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16a BauGB gekennzeichneten Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein Rückhaltebecken herzustellen.

(2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Räumstreifen von jeglichen baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vor der Erschließung des Plangebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB der Boden- und Schotteraushub in den Abschnitten, die in der Karte „Bereich für notwendige abfallrechtliche Untersuchungen“ gekennzeichnet sind, abfallrechtlich zu untersuchen. Die Bodenproben sind gemäß der LAGA PN98 zu entnehmen und nach den Vorgaben der LAGA M20 und der Bundesbodenschutzverordnung zu analysieren. Probenahme und Analysen sind durch eine Person mit der entsprechenden Fach- und Sachkunde durchzuführen. Auf Grundlage der Analysen ist die weitere Entsorgung oder Nutzung auf dem Grundstück festzulegen. Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform

Es sind nur Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern und einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Wintergärten.

2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- unglasierte Dachziegel in Rot- bis Rotbrauntönen,
- Dachziegel oder Dachpfannen in Anthrazitönen,
- Materialien für die Installation von Technologien für erneuerbare Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) auf bis zu 60 % einer Dachseite.

3. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Wintergärten.

Ausnahmsweise darf für die Ausgestaltung der Giebel Holz verwendet werden. Zulässig sind maximal 30 % der Giebelansichtsfläche.

4. Farbtöne

Als "rot" bis "rotbraun" gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL (Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8023.

Als "anthrazit" gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL (Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 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 Arbeit gestattet.

Zu beachten ist das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 28.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die Bauarbeiten sind einzustellen.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Im Rahmen von Bautätigkeiten sind folgende entsprechende DIN-Normen zu berücksichtigen:

DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten,
DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial,
DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Die den Hinweise und textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Filsum während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzgesetzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplans zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermaus durchzuführen (01.03. bis 30.09.). Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Verkehrslärm

Der Straßenbaustraßenträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o.g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelastung.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

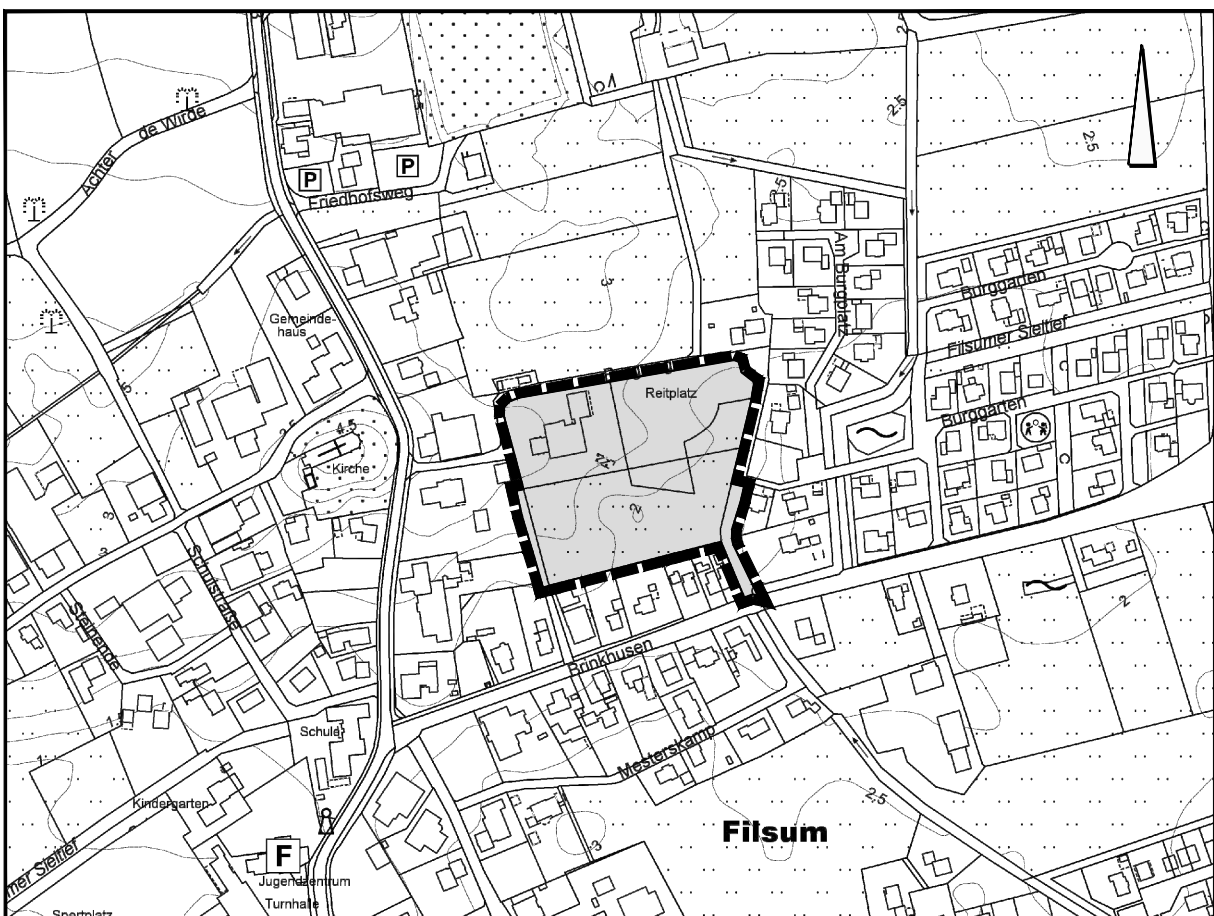
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzielenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeinde Filsum Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 20 "Hankenhof"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2022

geänderter
Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0

26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

