

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Prinzhöfte diese Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 6 "Feuerwehrhaus Horstedt" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Prinzhöfte, den

Siegel
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand September 2022). 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.

LGLN, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Wildeshausen

Wildeshausen, den

Siegel
(Unterschrift)

2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Feuerwehrhaus Horstedt" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7
26 506 Norden

Norman Weinert
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Prinzhöfte hat in seiner Sitzung am 07.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Feuerwehrhaus Horstedt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Prinzhöfte,

Siegel
Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Prinzhöfte hat in seiner Sitzung am 01.07.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.08.2025 bis einschließlich 10.09.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.harpstedt.de eingestellt.

Prinzhöfte,

Siegel
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Prinzhöfte hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Feuerwehrhaus Horstedt" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Prinzhöfte,

Siegel
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 "Feuerwehrhaus Horstedt" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrhaus Horstedt" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtswirksam geworden.

Prinzhöfte,

Siegel
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Feuerwehrhaus Horstedt" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

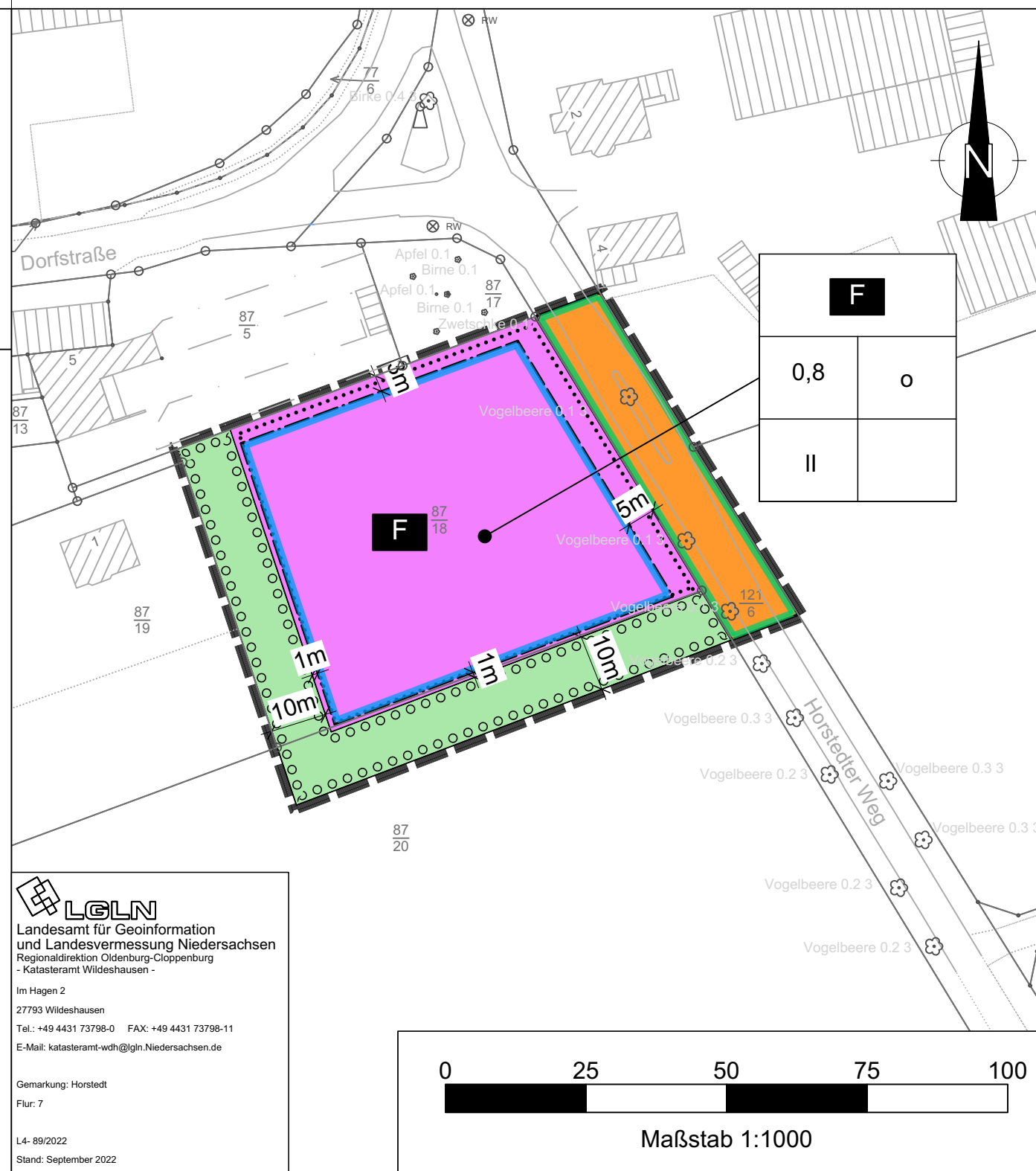
Prinzhöfte,

Siegel
Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Feuerwehrhaus Horstedt" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Prinzhöfte,

Siegel
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (TF)

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)
(1) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist eine dreireihige freiwachsende Hecke als Abschirmgrün aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,5 m und innerhalb der Reihe ein Pflanzabstand von 2 m zu halten. Zu den angrenzenden Nutzungen sind 0,5 m durch die Anpflanzungen einzuhalten. Empfohlen werden Arten der folgenden Pflanzliste:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Frühe Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| Silber-Weide | <i>Salix triandra</i> |
| Korb-Weide | <i>Salix viminalis</i> |
| Hängebirke | <i>Betula pendula</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Silberahorn | <i>Acer saccharinum</i> |
| Hochstamm-Obstgehölze | |

(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind baulicher Anlage und Versiegelungen jeglicher Art, Auf- und Abtragungen, Lagerplätze sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harpstedter Geest“ (OL 00032). Es ist die Verordnung des Landkreises Grafschaft Hoya über das Landschaftsschutzgebiet „Harpstedter Geest“, vom 18.04.1973 (Amtsblatt Reg.-Bez. Hannover Nr. 11 S. 567), zuletzt geändert durch Art 1 § 1 der VO des Landkreises Oldenburg vom 26.02.2002 (Amtsblatt Reg.-Bez. Weser-Ems S. 346) zu beachten. Die Lage des LSG ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

(BGBl. I 1991 S. 58, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011, BGBl. I S. 1509) und Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

F Fläche für den Gemeinbedarf
hier: Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Baugrenze (§ 23 BauNVO)
o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Straßenverkehrsfläche
o Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o private Grünflächen

Natur und Landschaft

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1)

Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-20578615 oder uns als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Altablagerungen / Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Oldenburg - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubauunternehmer).
Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) zuständig.

Kampfmittel
Es wurde keine Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln - Hannover (Tel.: 0511/106-3000) zu benachrichtigen

Hinweise

Baufeldfreimachung
Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15 Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

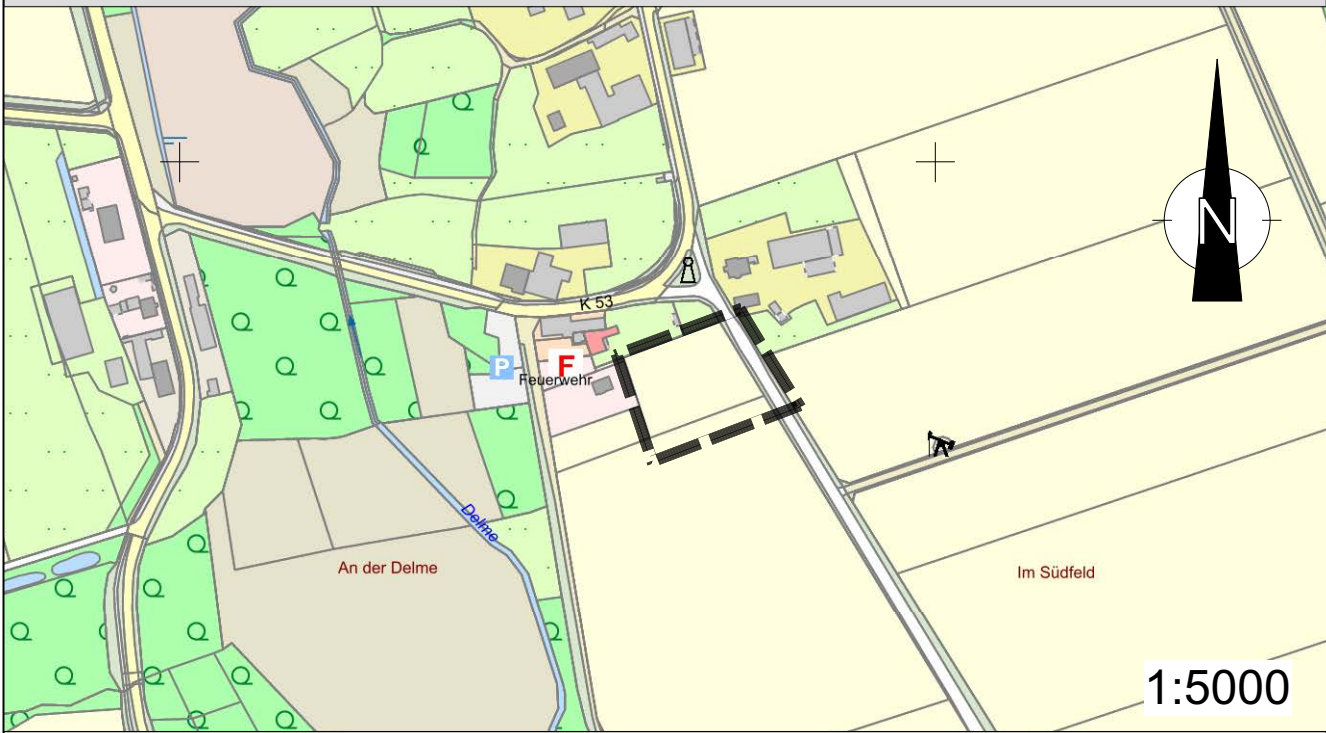
Vogel- und Insektenschutz
Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% flächigen Markierungen, halbttransparente Materialien oder vorgehängte eingelegte Raster / Sprossen zu verwenden.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit versiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6% Reflexion polarisierten Lichts). Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Gemeinde Prinzhöfte

Bebauungsplan Nr. 6

"Feuerwehrhaus Horstedt"



	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	
Gez.:	Datum	Name
Bearbeitet:	14.09.2022	H. Diesing
	23.01.2026	TW

Osterstraße 144B 26 506 Norden