

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Stadland diesen Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den .....

.....

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

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

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... im Amtsblatt Wesermarsch bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 5  
Gemarkung: Rodenkirchen  
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L4-107/2021

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

© 2021 **LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.04.2021).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), den .....

Katasteramt Brake

.....  
Siegel

.....  
(Unterschrift)

**1 Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)**

**1.1 Zahl der Wohnungen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

**1.3 Höhen baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m. Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Unter der Firsthöhe ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

**2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)**

**2.1 Dachneigung**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Hauptdächer mit einer Dachneigung von 32 °- 45 ° herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude, Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

**2.2 Einfriedung**

Einfriedungen sind entlang der Verkehrswege sowie zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenzugewandten Baugrenze nur aus lebenden Hecken oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z. B. Latten- oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig.

Zulässige standortheimische Pflanzarten für die Hecken sind:

Acer campestre (Feldahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Craetagus monogyna (Weißdorn)	Berberis vulgaris (Berberitze)
Taxus (Eibe)	Ilex aquifolium (Stechpalme)
Rosa canina (Hundrose)	Buxus sempervirens (Buchsbaum)

**2.3 Gartengestaltung**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden.

**2.4 Oberflächenentwässerung**

Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 außer Kraft.

**3.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**3.3 Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

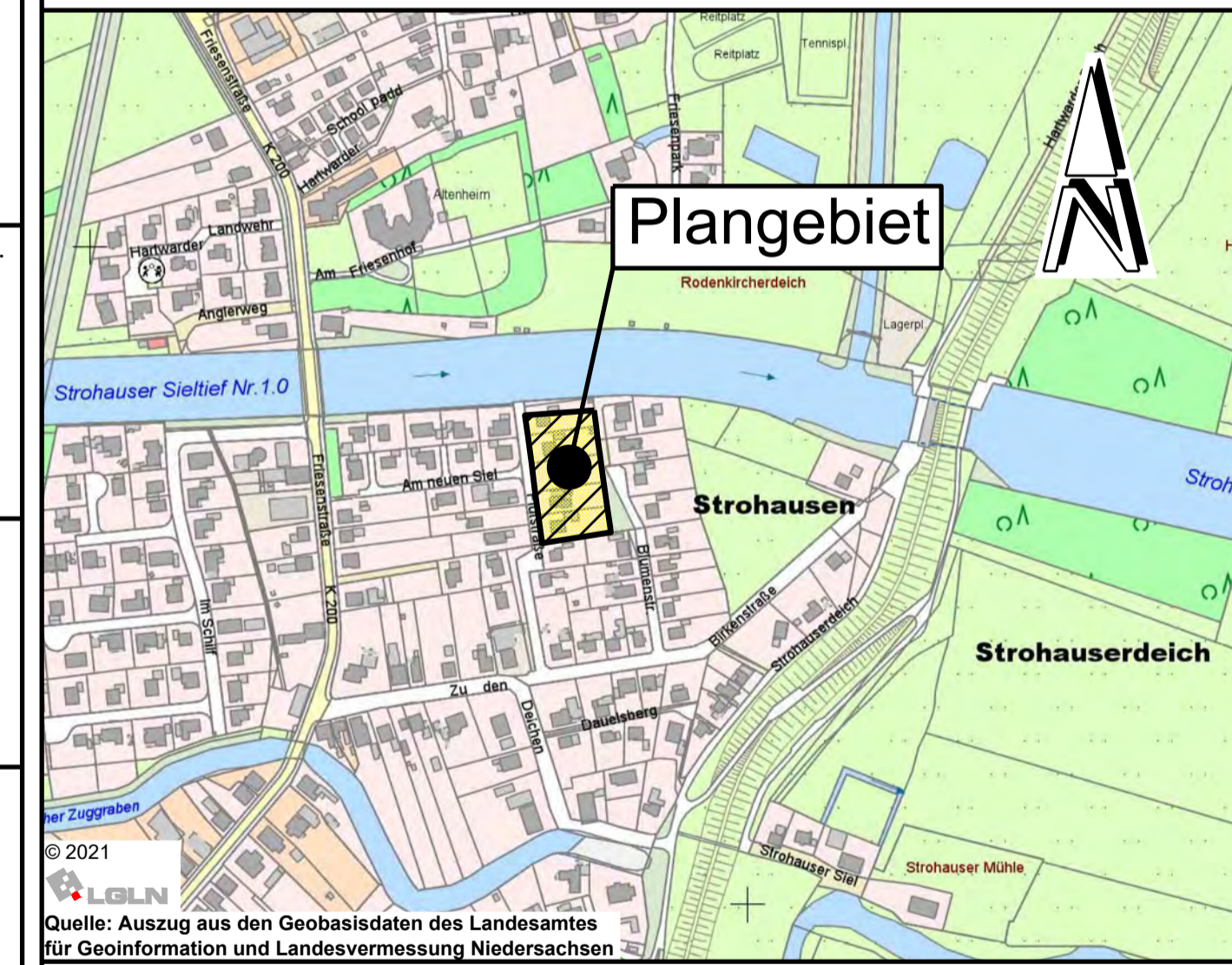
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 4,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 8,50 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe Firsthöhe	

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Stadland**  
Landkreis Wesermarsch

Stand: 27.09.2021

# Bebauungsplan Nr. 3

## "Rodenkirchen"

### 2. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## - Entwurf -