

Gemeinde Stadland

Landkreis Wesermarsch

Stand: 27.09.2021

Bebauungsplan Nr. 3

" Rodenkirchen "

2. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -

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 | |

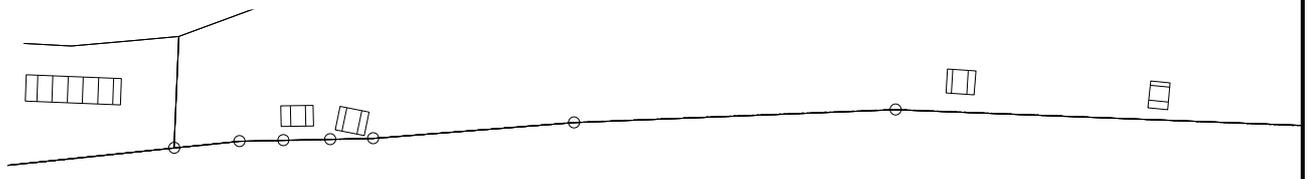


© 2021

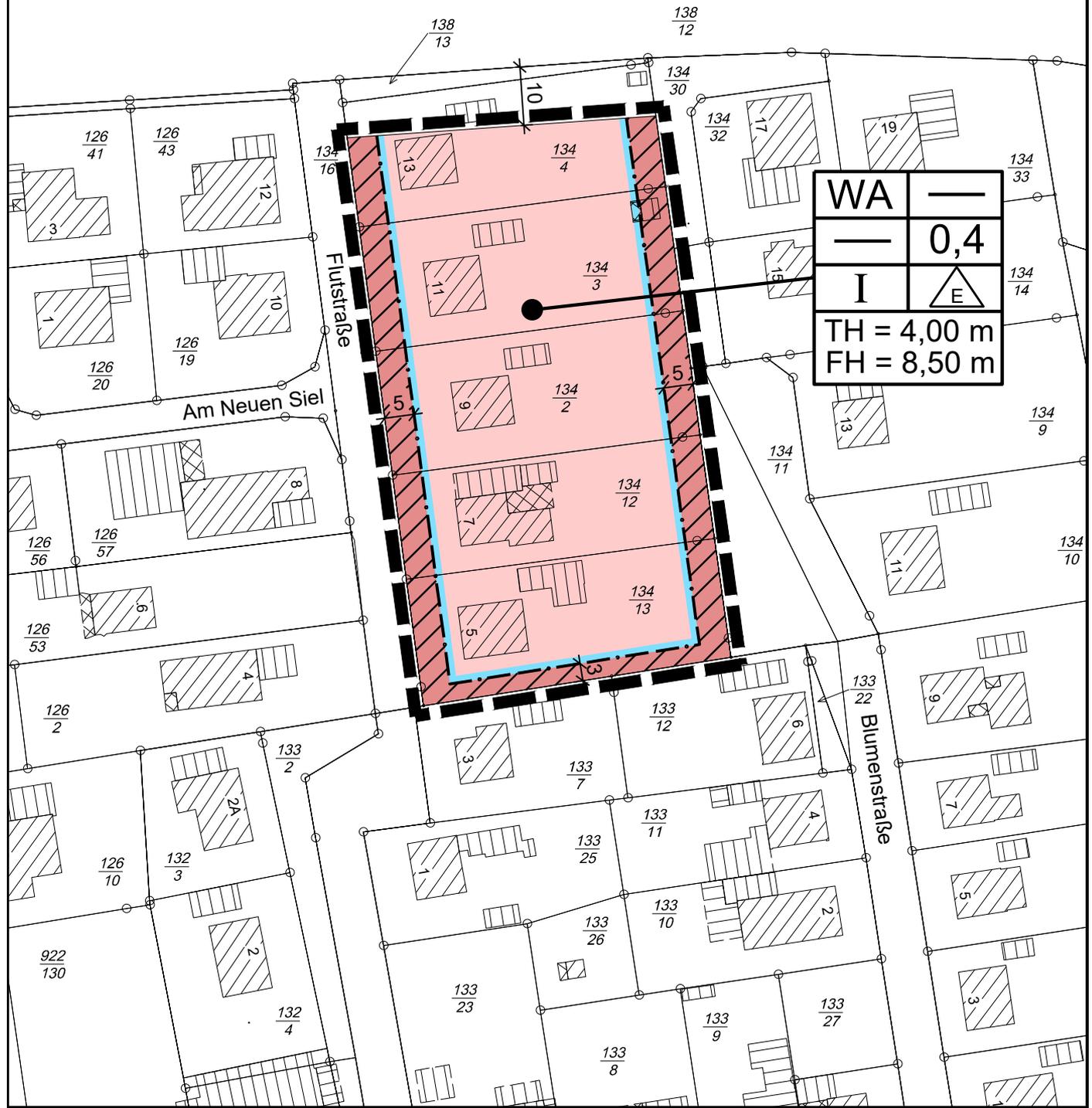


M. 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Strohauser Sieltief →



| | |
|-------------|----------------|
| WA | — |
| — | 0,4 |
| I | △ _E |
| TH = 4,00 m | |
| FH = 8,50 m | |

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 Straßenbegrenzungslinie 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.

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 ausgelegt.

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

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

© 2021



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).

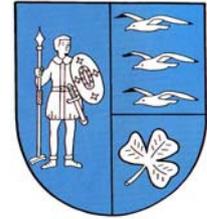
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), den

Katasteramt Brake

Siegel

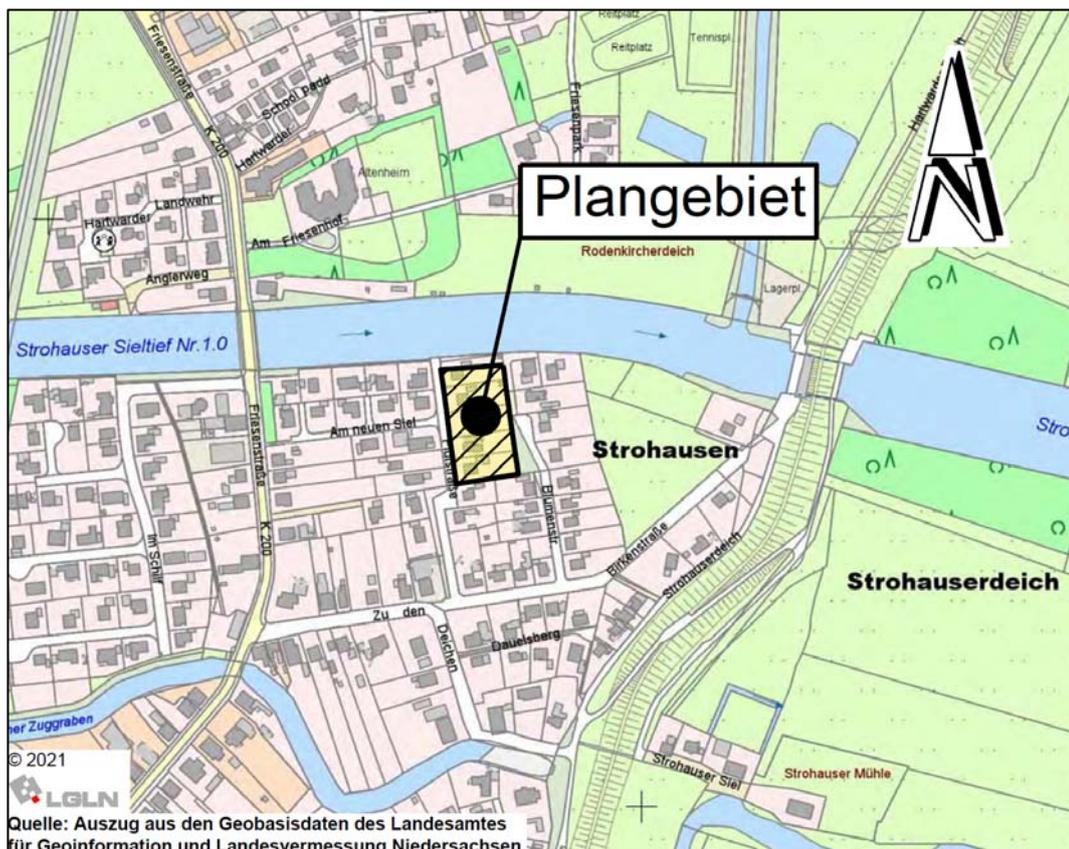
.....
(Unterschrift)



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3
„Rodenkirchen“,
2. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -



| Inhalt | Seite |
|--|-----------|
| 1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES | 2 |
| 2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE | 2 |
| 2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS..... | 2 |
| 2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN..... | 3 |
| 2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... | 4 |
| 2.4 BESTSTEHENDE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN (ANLAGE 1)..... | 4 |
| 2.5 IMMISSIONSSITUATION..... | 5 |
| 3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 5 |
| 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 5 |
| 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 6 |
| 3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN UND BAUGRENZEN..... | 7 |
| 3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBAUO)..... | 8 |
| 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 9 |
| 4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN..... | 9 |
| 4.2 NATUR UND LANDSCHAFT..... | 9 |
| 5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG | 10 |
| 6 VERFAHREN | 12 |
| 7 ANLAGE | 12 |

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Rodenkirchen“ bzw. der 1. Änderung befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Rodenkirchen und liegt südlich des Strohauser Sieltiefes. Im Süden läuft die Blumenstraße auf das Gebiet zu. Im Westen begrenzt die Flutstraße das Gebiet.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rodenkirchen“ umfasst den westlichen Bereich des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.070 m².

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 bzw. der 1. Änderung. Bei der ursprünglichen Planung wurde entlang der westlich des Plangebiets verlaufenden Flutstraße ein Bauteppich mit einer Tiefe von 30 m ausgewiesen. Entlang der Flutstraße ist dementsprechend eine Bauzeile mit Wohngebäuden vorhanden. Die unbebauten Flächen stellen sich überwiegend als Rasenflächen oder Ziergärten dar.

Aufgrund der großen Tiefen der Grundstücke von ca. 53 m sind an die Gemeinde in den letzten Jahren verstärkt Anfragen nach einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch eine ergänzende rückwärtige Be-

bauung mit Einfamilienhäusern herangetragen worden. Diese Vorhaben können auf Grund der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche für den rückwärtigen Bereich jedoch nicht realisiert werden.

Nach Auffassung der Gemeinde ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft eine verbesserte Ausnutzbarkeit dieser innerörtlichen Flächen sinnvoll.

Mit der vorliegenden Plangebietsänderung soll daher die nicht überbaubare Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes zum Teil reduziert und der bestehende Bauteppich somit erweitert werden. Dadurch wird eine ergänzende Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ermöglicht.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 5.070 m² innerhalb der bestehenden Ortslage. Es schließt im Osten, Sü-

den und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 bzw. der 1. Änderung. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist daher dem Siedlungsbereich von Rodenkirchen zuzuordnen.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer damit zulässigen Grundfläche von ca. 2.030 m² deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland als Wohnbaufläche dargestellt und soll mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Bestehende Festsetzungen und örtliche Gegebenheiten (Anlage 1)

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der bebauten Ortslage von Rodenkirchen und ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3, bzw. der 1. Änderung (s. Anlage 1). Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das Plangebiet, sowie auch die östlich angrenzenden Flächen, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Flächen sind dementsprechend mit Wohnhäusern bebaut. Die Freiflächen der Baugrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Südlich des Plangebietes schließt ebenfalls Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Westen wird das Gebiet durch die Flutstraße begrenzt. Dahinter befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Die im Plangebiet und angrenzend vorhandene Bebauung stellt sich überwiegend als Einfamilienhausbebauung dar.

Im Norden verläuft mit dem Strohauser Sieltief ein Wasserlauf von Westen nach Osten.

Südwestlich und nordwestlich dieses Wasserlaufs liegt die weitere bebaute Ortslage von Rodenkirchen.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärm

Mit der Friesenstraße (K 200) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einem Abstand von ca. 150 m westlich des Plangebietes.

Aufgrund dieser Entfernung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes mit der damit verbundenen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h für PKW und LKW, sowie der dazwischenliegenden Bebauung sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange ebenfalls zu beachten wären, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird, wie auch die östlich, südlich und westlich an das Plangebiet grenzenden Flächen, bereits wohnbaulich genutzt. Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet lediglich eine verbesserte Ausnutzbarkeit und eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht werden. Das Plangebiet wird daher, wie bisher, als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die neue Bebauung soll sich an die bereits im Plangebiet und angrenzend vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die im Ursprungsplan und den angrenzenden Wohngebieten realisierte Bebauung bzw. die dort getroffenen Festsetzungen an.

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird, entsprechend der im Ursprungsplan getroffenen Regelung, der im § 17 (1) BauNVO genannte Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Damit wird im Plangebiet weiterhin eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch von freier Landschaft entgegengewirkt.

Zahl der Vollgeschosse

Die im Plangebiet und angrenzend vorhandene Wohnbebauung stellt sich, entsprechend der getroffenen Festsetzungen, als eingeschossige Einfamilienhausbebauung dar. In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird die Geschosszahl im Plangebiet daher ebenfalls auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Gebäudehöhen

Zusätzlich zur bisher festgesetzten Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt. Dadurch sollen für die zukünftige Bebauung, insbesondere die geplante Ergänzung durch eine zweite Bauzeile, einheitliche Bauhöhen im Plangebiet, angepasst an die im Plangebiet und angrenzend bisher bestehende Bebauung, gewährleistet werden, damit ein einheitliches städtebauliches entsteht.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) im allgemeinen Wohngebiet wird auf 4,00 m festgesetzt. Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge sind aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer damit untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild von dieser Festsetzung ausgenommen.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16 Rn 31].

Die höchstzulässige Firsthöhe wird auf 8,50 m festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Antennen oder Schornsteine bleiben unberücksichtigt.

Mit den Höhenfestsetzungen wird nach Auffassung der Gemeinde eine ausreichende Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen und Baugrenzen

Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im vorliegenden Wohngebiet soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der bestehenden Siedlungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Um eine Anpassung an die vorhandene Gebäudestruktur sicherzustellen und gleichzeitig dem Bedarf bzw. der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden, wird für das vorliegende Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt und auf Einzelhäuser beschränkt.

Aus o.g. Gründen ist es nach Auffassung der Gemeinde außerdem erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Baugrenzen

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird der bisherige bestehende Bauteppich entlang der Flutstraße nach Osten hin erweitert. Dadurch wird eine ergänzende Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ermöglicht.

Der nicht überbaubare Bereich an der östlichen Plangebietsgrenze wird mit einer Tiefe von 5 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Förderung einer Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Zu der südlichen Plangebietsgrenze wird entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 eine nicht überbaubare Fläche mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Flutstraße) westlichen des Plangebietes wird eine nicht überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 5 m Breite festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung.

Um diese Zweckbestimmungen zu sichern werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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, ausgeschlossen. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

Im Norden wird der Bauteppich bis an die nördliche Plangebietsgrenze geführt. Hier wird der Bauteppich durch eine 10 m breite Fläche begrenzt, die zur Freihaltung des Uferrandstreifens am Strohauser Sieltief mit der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt wurde.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

Wie bereits erläutert, soll sich die geplante ergänzende Bebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur anpassen. Dies gilt insbesondere auch für ihr Erscheinungsbild. Zu diesem Zweck werden auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Festsetzungen über die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen getroffen.

Dachneigung

Das Ortsbild wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich. Das Dach prägt jedoch nicht nur den Charakter der einzelnen Gebäude, sondern auch das der Straßenzüge, der Siedlungen und der Silhouette der ganzen Ortschaften.

In Anpassung an die im Plangebiet und angrenzend vorhandene Bebauung werden für das vorliegende Plangebiet daher Dachneigungen von 32° - 45° festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude, Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile sind aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer damit untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild von dieser Festsetzung ausgenommen.

Einfriedungen

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu fördern und Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch hohe Mauern oder Zäune zu vermeiden, wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der Verkehrswege sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie nur als lebende Hecken oder als Zaun aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m, errichtet werden dürfen. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial, ist unzulässig. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils lotrecht zur Einfriedung.

Diese Vorschrift wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken an den Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung mit offenen bzw. begrüntem Vorgartenbereichen gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

Gartengestaltung

Gemäß § 9 Absatz 2 der NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden, sind Beete auf Geotextilvlies bzw. Schotter- und Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- bzw. Pflanzfläche auszubilden.

Oberflächenentwässerung

Außerdem wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern ist. Damit wird eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate vermieden und gleichzeitig außerhalb des Plangebietes z.B. Abflussverschärfungen in Gewässern ausgeschlossen. Die Erfahrungen im vorliegenden Siedlungsbereich zeigen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet unproblematisch möglich ist.

Zudem ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann und es so zu Überflutungen der Straßenräume kommt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich eine ergänzende Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich eines bereits bestehenden Wohngebietes innerhalb der Ortslage von Rodenkirchen ermöglicht.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind im Wesentlichen an die im Plangebiet und umliegend vorhandene Bebauung angepasst. Damit wird die bestehende Bebauungsstruktur homogen weiterentwickelt bzw. ergänzt.

Insgesamt werden die nachbarlichen Belange somit nicht unzumutbar beeinträchtigt. Durch die geplante ergänzende Wohnbebauung ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil der Ortslage von Rodenkirchen und vollständig von Bebauung umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 5.070 m². Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 ca. 2.030 m². Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen. Grünflächen oder Pflanzstreifen, die der Kompensation gedient haben, werden jedoch nicht überplant.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits in wesentlichen Teilen bebaut. Im Bereich der Gartenflächen sind jedoch Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet angrenzend zu dem Wasserlauf des Strohauser Sieltiefes. Soweit im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben Gehölzstrukturen beseitigt werden und Bauflächen vorbereitet werden, können sich daher Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Gärten und Gehölzstrukturen sowie der im Umfeld vorhandenen großräumigen Frei- und Waldflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien jedoch sicher auszuschließen, dürfen Fällungen und die Bauflächenvorbereitungen nur 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.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die vorhandene Bebauung ist über die westlich verlaufende Flutstraße erschlossen. Für eine ergänzende rückwärtige Bebauung ist eine ausreichende Erschließung jeweils privatrechtlich sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die ergänzend mögliche Bebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit problemlos auf dem jeweiligen Grundstück. Diese Regelung soll weiterhin Bestand haben und auch für die ergänzend mögliche Bebauung angewandt werden. Es wird daher festgesetzt, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Im Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

„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).“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vor-

sorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden

6 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Stadland ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Stadland, den

.....
Bürgermeister

7 Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Legende:

 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung

 ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung

WA allgemeines Wohngebiet

0,4 Grundflächenzahl

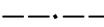
I Anzahl der Vollgeschosse

o offene Bauweise

 Geschossflächenzahl

 WA Überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet

 Verkehrsfläche

 Baugrenze

 Nicht überbaubare Fläche

Gemeinde Stadland

Anlage 1

der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3
„Rodenkirchen“,
2. Änderung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen der 1.
Änderung des
Bebauungsplanes
Nr. 3**

- unmaßstäblich -