

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemeinde Stadland

Landkreis Wesermarsch

## Bebauungsplan Nr. 54

### Wohngebiet Seefeld

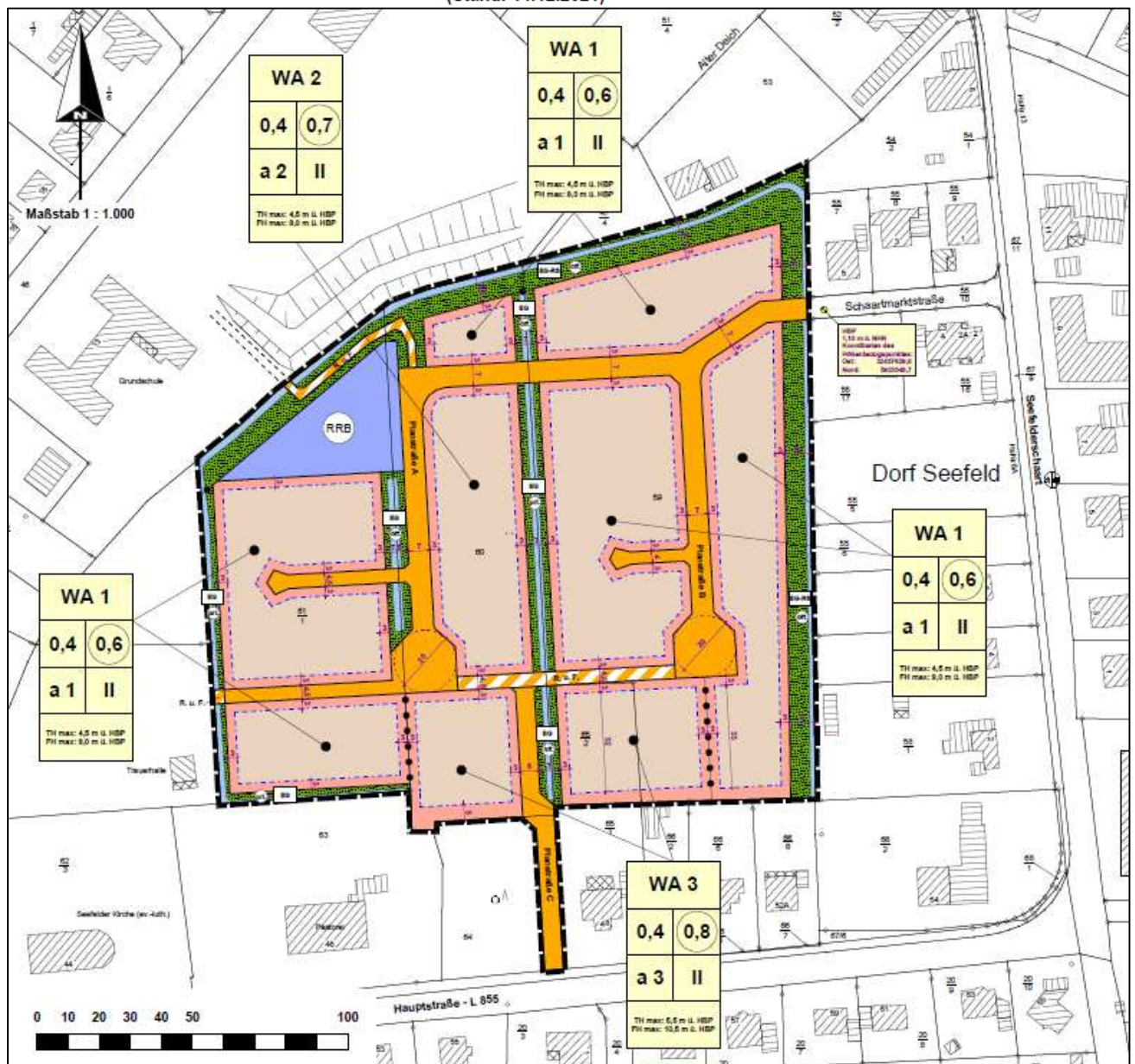
Ortsteil Seefeld

Mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

## ENTWURF


Fassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Stand: 14.12.2021)




## Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

### Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl


II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)


FH max maximal zulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)


### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a1 bis a3 abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)


 Baugrenze mit überbaubarem Bereich im Allgemeines Wohngebiet (WA)

### Verkehrsflächen




 Straßenverkehrsflächen


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


R. u. F. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

 Straßenbegrenzungslinie


### Grünflächen


 Grünfläche  öffentlich  privat

 Zweckbestimmung Entwässerungsgraben


 Zweckbestimmung Entwässerungsgraben mit Räumstreifen


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


 Flächen für die Wasserwirtschaft

 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und Bauweisen

 Bemaßung in Meter

# HINWEISE

## Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

## Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Nr. 3 Artenschutz

### Grundsatz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

### Zeitliche Befristung der Baufeldräumung

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und der Aus- oder Rückbau von Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

### Lichtmanagement

Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes sollte die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 bis 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

### Naturnahe Gestaltung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens

Für den flächenmäßigen Verlust von Nahrungshabitaten sollten bei der Neuanlage des Regenrückhaltebeckens die verbleibenden Freiflächen für eine optimierte Nutzung der betroffenen Arten hergerichtet werden. Die randlichen Freiflächen und Krautsäume des RRB sollten in der Regel maximal ein- bis zweimalig pro Jahr gemäht werden. Auch das Aufstellen geeigneter Insektennisthilfen im Bereich des RRB wäre eine unterstützende Maßnahme für die Insekten fressenden Arten.

## Nr. 4 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

## Nr. 5 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

## Nr. 6 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

## Nr. 7 Energiesparendes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude sind die die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

## **Nr. 8 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Stadland eingesehen werden.

## **Nr. 9 Grabenunterhaltung**

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt grundsätzlich dem Eigentümer bzw. dem Anlieger des Gewässers (gem. §§ 39, 40 WHG i.V.m. § 69 NWG). Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG i.V.m. § 57 NWG). Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der Wasserbehörde zu beantragen (gem. § 8 WHG).

## **Nr. 10 Räumstreifen**

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gräben ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

## **Nr. 11 Landesstraße 855**

Von der Straße Seefelderschaart und der Hauptstraße (L 855) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionssschutzes geltend gemacht werden.

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **Nr. 1 Art der baulichen Nutzung**

### **1.1**

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.2**

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.3**

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

## **Nr. 2 Bauweise**

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 16 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 25 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a3 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 30 m zulässig.

Angebaute Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften. Hausgruppen bestehen aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäudeeinheiten.

## **Nr. 3 Anzahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen (Reihenhäusern) höchstens zwei Wohnungen pro Gebäudeeinheit zulässig sind und

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 höchstens acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

#### **Nr. 4 Trauf- und Firsthöhen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten die zulässigen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Dessen Höhe beträgt 1,10 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32457629,0 und Nord: 5923548,7.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First).

Die Traufhöhe (TH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über dem Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die Firsthöhe (FH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über dem Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts bleiben hierbei unberücksichtigt.

#### **Nr. 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Garagen nach § 12 BauNVO sowie Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze.

Zulässig sind Kfz - Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports. Ihre Länge muss mindestens 5,00 m und ihre Breite darf maximal 3,00 m je Garage oder Carport betragen.

#### **Nr. 6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die §§ 2 bis 6 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für die Bereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

### **§ 2 Dachkonstruktion**

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad quer zur Hauptachse des Gebäudes zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 36 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

### **§ 3 Dacheindeckung**

Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

### **§ 4 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen mit einer Größe von mehr als 15 qm und einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind flächendeckend zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm) und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Lichtkuppeln, Glasdächer sowie Dächer, auf denen Solaranlagen installiert werden.

### **§ 5 Einfriedung**

Als Grundstücksabgrenzung an den straßenzugewandten Seiten sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall oder 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), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Ilex aquifolium* (Stechpalme), *Buxus sempervirens* (Buchsbaum), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Rosa canina* (Hundrose), *Craetagus monogyna* (Weißdom) oder *Taxus* (Eibe).

### **§ 6 Gartengestaltung**

Auf den Baugrundstücken in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen, Garagenzufahrten oder Stellplätze überbauten Flächen der Grundstücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Komplettversiegelungen sowie die Herrichtung als Schotter-, Splitt- oder Kiesfläche sind nicht zulässig.

# PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: .....

Landkreis Wesermarsch, Gemeinde Stadland

© 2019



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg  
Katasteramt Brake

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung Seefeld, Flur  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle:  
Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

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

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg - Katasteramt Brake -

Brake, den .....

.....  
Unterschrift