

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Elsfleth die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3B „Hermann-Allmers-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Elsfleth, den 20.01.2020
L.S.
gez. Brigitte Fuchs
Brigitte Fuchs
(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elsfleth, den 20.01.2020
L.S.
gez. Brigitte Fuchs
Brigitte Fuchs
(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B mit der Begründung haben vom 10.07.2019 bis 30.08.2019 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elsfleth, den 20.01.2020
L.S.
gez. Brigitte Fuchs
Brigitte Fuchs
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elsfleth hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Elsfleth, den 20.01.2020
L.S.
gez. Brigitte Fuchs
Brigitte Fuchs
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2019 in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B ist damit am 19.12.2019 rechtsverbindlich geworden.

Elsfleth, den 20.01.2020
L.S.
gez. Brigitte Fuchs
Brigitte Fuchs
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Elsfleth, den
L.S.
Brigitte Fuchs
(Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019
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 Mai 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Brake, den 14.01.2020

Katasteramt Brake

Amtliche Vermessungsstelle
gez. Schlösser
L.S.

..... Schlösser, Vermessungsoberratrat
Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

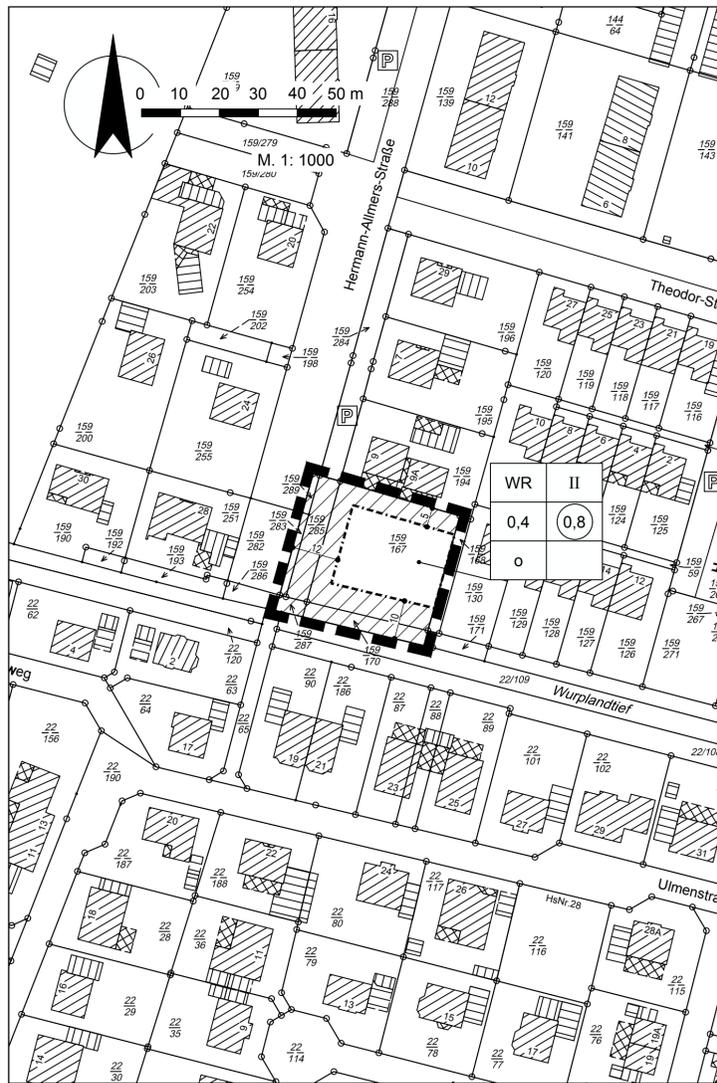
Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Oldenburg, den 08.01.2019
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B „Hermann-Allmers-Straße“ übereinstimmt.

Elsfleth, den
Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen im Reinen Wohngebiet

(1) Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

(2) Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

(3) Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

2. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Innerhalb des Reinen Wohngebietes darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,2 m über fertiger Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße im mittleren Bereich der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen.

3. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(1) Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStPlVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den folgenden Flächen nicht zulässig:

- in einem Abstand von weniger als 7 m zu den gemeinsamen Flurstücksgrenzen der Hermann-Allmers-Straße
- in dem nördlichen nicht überbaubaren Bereich

Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Zuwegungen, Zufahrten sowie Einfriedungen im Bereich zwischen der Hermann-Allmers-Straße und der straßenseitigen Baugrenze. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Wurplandtiefs Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO, Gehölze sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig (Räumstreifen). (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Anpflanzungen

Auf den privaten Grundstücksflächen zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und den gemeinsamen Flurstücksgrenzen mit der Hermann-Allmers-Straße ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde/ Stadtlinde (Tilia cordata, „Roelvo“), Qualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Es wird zudem auf Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Heizöl oder Chemikalien hingewiesen. Zur Vorbeugung von Risiken sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Maßnahmen zu treffen.

Dabei ist die technische Umsetzbarkeit, die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen (gem. § 78 b WHG).

HINWEISE

(1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gem. § 14 Abs. des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

(2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **Hinweise auf Altablagerungen** zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

(3) Südlich des Plangebietes verläuft das Wurplandfließ (Gewässer II. Ordnung). Auf die **Satzung der Moorriem-Ohmsteder-Sielacht** wird hingewiesen.

(4) **Einleitungen in ein oberirdisches Gewässer** stellen eine Benutzung gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch einzuholen.

(5) Gemäß § 67 Abs. 2 WHG ist ein **Gewässerausbau** die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (z.B. Uferbefestigung). Die Herstellung und die wesentlichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen und des Gewässerausbau bedürfen der Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch.

(6) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Dachneigung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Dachgauben, Krüppelwälm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² haben.

§ 2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016 gemäß dem Farbregister RAL 840-HR zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Solaranlagen können auf bis zu 50 % der Dachfläche installiert werden.

§ 3 Stellplätze

Je Wohneinheit müssen mind. 1,5 Einstellplätze zur Verfügung stehen.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hainbuche, Hundsrose, Liguster, Buchsbaum, Weißdorn) hergestellt werden. Mauerwerk und Metallbaustoffe sind zwischen den Verkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenzen lediglich für Toranlagen zulässig. Einfriedungen sowie Toranlagen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen das Maß von 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

§ 5 Stein- oder Kiesbeete

In den nicht überbaubaren Bereichen sind Stein- bzw. Kiesbeete oder Beete mit vergleichbaren Materialien nicht zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

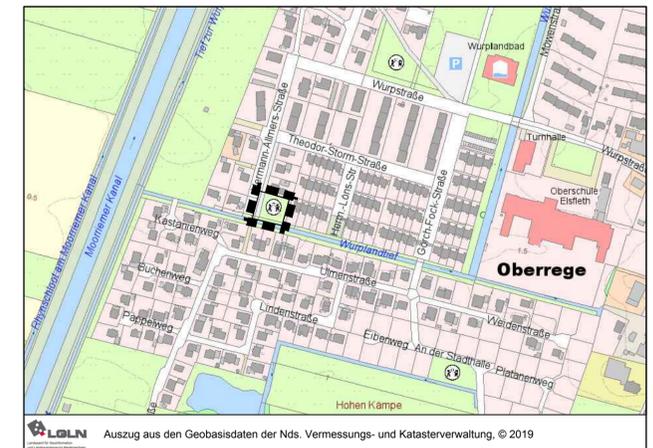
Stadt Elsfleth

Bebauungsplan Nr. 3B

"Hermann-Allmers-Straße"

4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf erneute Auslegung | Entwurf zum Satzungsbeschluss | ABSCHRIFT