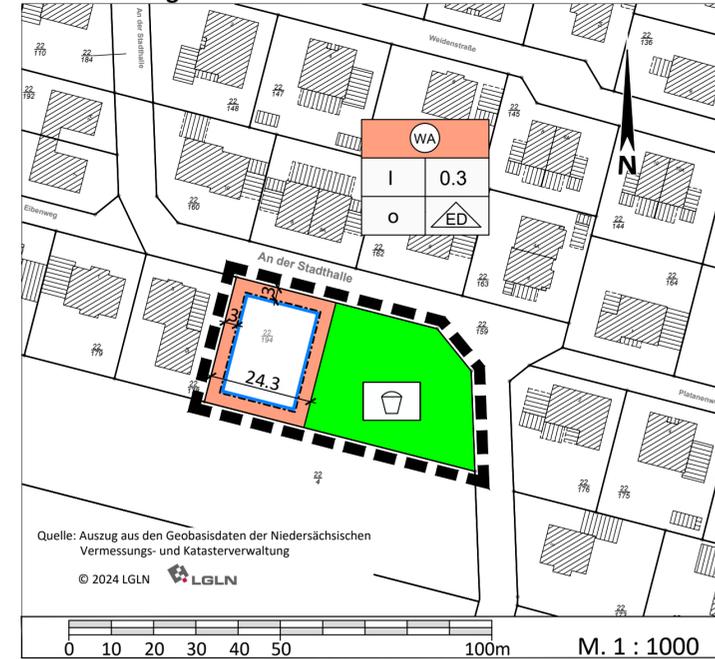


## Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl



Baugrenze



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz



Grenze des Änderungsbereichs

## Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten bzw. je Doppelhaus max. 4 Einheiten zulässig.

2. Die Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.

3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind darüberhinaus zulässig zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie.

4. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wassergebundener Decke bzw. wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

5. Auf den privaten Grundstücksflächen zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen (s. Pflanzliste).

### Pflanzliste

#### Großkronige Bäume:

Quercus petraea  
Quercus robur  
Fagus sylvatica  
Tilia cordata  
Fraxinus excelsior  
Acer pseudoplatanus  
Ulmus laevis

#### Traubeneiche

Stieleiche  
Rotbuche  
Winterlinde  
Esche  
Bergahorn  
Flatterulme

#### Mittel- bis kleinkronige Bäume:

Carpinus betulus  
Prunus avium  
Betula pendula  
Populus tremula  
Sorbus aucuparia  
Acer campestre  
Obstbäume

#### Hainbuche

Vogelkirsche  
Sandbirke  
Espe  
Eberesche  
Feldahorn

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Hauptbaukörper mit einem geneigten Dach zu versehen. Dabei ist eine Mindestdachneigung von 35° vorgeschrieben. Ausgenommen von der Regelung der Festsetzung der Mindestdachneigung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

### 2. Dacheindeckung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in anthrazit / dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierete und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Auf Garagen und Nebenanlagen sind begrünte als auch unbegrünte Flachdächer zulässig.

### 3. Einfriedung

Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus Gehölzen bis zu einer Höhe von 80 cm zu gestalten. Metallbaustoffe, Kunststoffgemische, Mauerwerk und andere Baustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

### 4. Kiesbeete

Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

### 5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebene Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.

6. Ordnungswidrig handelt, wer diesen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

## Hinweise

1. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Für das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken wird empfohlen, eine Rückhalleeinrichtung (Regenwasser-Zisterne) zu erstellen. Von hier aus kann es zur weiteren Brauchwassernutzung verwendet werden.

3. Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, Anwendung.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Elsfleth diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Wohnpark - Hohe Kämpe", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Elsfleth, den .....

Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Wohnpark - Hohe Kämpe" beschlossen.

Elsfleth, den .....

Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte  
Maßstab 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2024 LGLN



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Herausgeber: Vermessungsbüro Menger ÖbVI

Alfred und Dirk Menger  
Rhododendronstr. 22, 26655 Westerstede  
e-mail: info@vermessung-menger.de

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: 24700 Stand vom 13.05.2024). 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.

Westerstede, den .....

ÖbVI .....

### Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Wohnpark - Hohe Kämpe" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

Planverfasserin i.V. ....  
I.A. Dipl. Ing. S. Janzen

### Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Wohnpark - Hohe Kämpe" und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am .....ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Wohnpark - Hohe Kämpe" mit der Begründung wurde vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.

Elsfleth, den .....

Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elsfleth hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Wohnpark - Hohe Kämpe" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Elsfleth, den .....

Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Wohnpark - Hohe Kämpe" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Elsfleth, den .....

Bürgermeisterin

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Wohnpark - Hohe Kämpe" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Elsfleth, den .....

Bürgermeisterin

## Stadt Elsfleth

### Bebauungsplan Nr. 31

#### - Wohnpark Hohe Kämpe -



### 2. vereinfachte Änderung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

Phase: ENTWURF

Stand: Mai 2024

Maßstab: 1:1000

Geschäftsstelle Oldenburg  
Gartenstraße 17  
26122 Oldenburg  
info-oldenburg@nlg.de  
[www.nlg.de](http://www.nlg.de)

