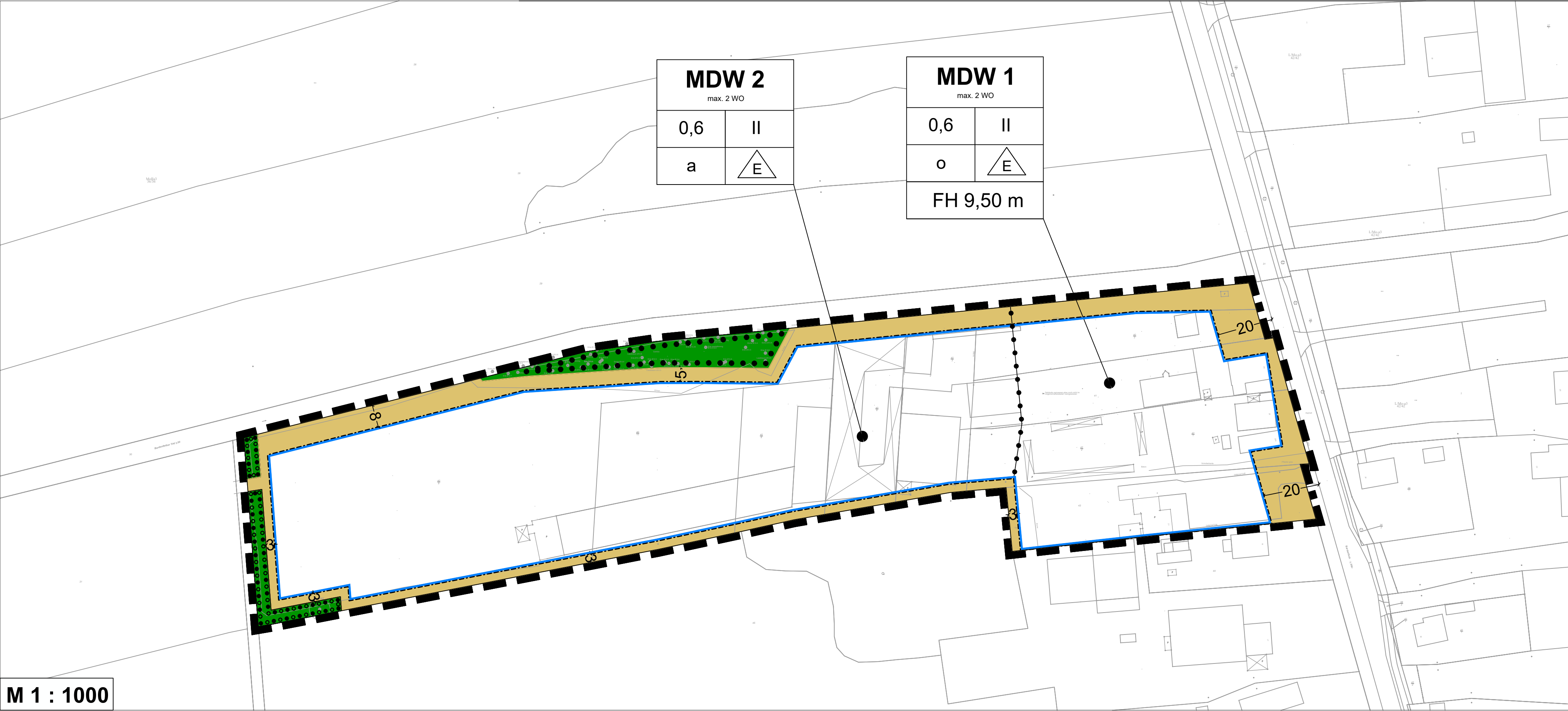


Stadt Elsfleth

Bebauungsplan Nr. 67 "Bardenfleth"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere Festsetzungen für Wohngebiete 1 und 2 (MDW 1 und 2) gem. § 5a BauNVO sind die folgenden Nutzungen gem. § 5a (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Innere Festsetzungen für Wohngebiete (MDW) gem. § 5a BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 5a (3) Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längengrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innere Festsetzungen für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauNVO sind die vorhandenen Gehölze und Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen. Ergänzend sind standortgerechte, heimische Gehölzanzahlungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein abschnittsweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Zu verwendende Pflanzenarten:
 - Zu verwendende Pflanzenarten: Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Eberesche, Schwarzerle. Sträucher: Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundrose, Holunder.
 - Zu verwendende Gehölzqualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm. Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Sträucher: leichte Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.
- Innere Festsetzungen für die Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauNVO sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen. Ein abschnittsweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu entnehmen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO)

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth".
- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten, die einem Neubau gleichkommen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gelten die gestalterischen Vorschriften auch für genehmigungsfreie Gebäude.
- Dachform**
 - Innere Festsetzungen über die Bauunterlagen in den Nr. 4 und 5 gelten nicht für ortsbildprägende Gebäude, die ursprünglich als Putzbauten errichtet worden sind (z.B. die Staatshäuser). Bei Umbau-, Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen an diesen Gebäuden muß die ursprüngliche Gestaltung mit dem hell gestrichelten Putz, der dunklen Dachdeckung, der plastischen Fassadengliederung und den stehenden Fensterformaten erhalten bzw. wieder hergestellt werden.
 - Die Dachflächen sollen eine geschlossene Form haben. Einschnitte (Loggien etc.) sind nicht zulässig.
 - Bei vorhandenen Hallenhäusern ist die Dachform in Bezug auf Dachneigung, Abwalmung und Traufhöhe zu erhalten. Ausbauten sind entsprechend den Vorgaben in Nr. 4 zulässig.
 - Die Vorschriften bezüglich Dachform gelten nicht für gewerblich genutzte Hallen und gewerblich genutzte Nebengebäude.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO)

- Dachausbauten**
 - Dachausbauten in Wohngebäuden, müssen als Schlepptaugen ausgebildet werden. Die Länge der Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen, der Abstand einer Gaube vom Giebel muß mindestens 1/4 der Länge des Hauptdaches betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Hallen-, Kötler- oder Staatshäuser.
 - Dachgauben in vorhandenen Hallenhäusern und Kötlerhäusern müssen als Schlepptaugen ausgebildet werden. Die Gauben dürfen eine maximale Länge von 1/4 der Hauptdachlänge haben und müssen einen Abstand vom nächstgelegenen Giebel von mindestens 1/8 der Hauptdachlänge halten. Die Höhe der Traufen der Schlepptaugen sollen die halbe Hauptdachhöhe nicht überschreiten. Gauben sind nur im Bereich der Wohnteile der Hallenhäuser zulässig.
 - In Staatshäusern sind Dachgauben nicht zulässig.
 - Die Vorschriften bezüglich Dachausbauten gelten nicht für für gewerblich genutzte Hallen und gewerblich genutzte Nebengebäude.
- Dachmaterialien / Dachfarben**
 - Innere Festsetzungen des Satzungsgebietes sind für die Dacheindeckung der Gebäude nur Ton- und Betondachsteine in roten Farbtönen und Reith zulässig. Zulässig sind ferner Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie auf Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauNVO) zusätzlich Grunddächer.
 - Neue landwirtschaftliche Nebengebäude sowie gewerblich genutzte Hallen und gewerblich genutzte Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 40 m² können und mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² müssen mit einem mittel- bis dunkelgrauen oder roten, verwitterungsfähigen und in der Fallinie des Daches strukturierten Material (z.B. Wellplatten) eingedeckt werden.
 - Die Dächer der Hallenhäuser sollten vorrangig mit Reith gedeckt werden. Ersatzweise kann eine mittel- bis dunkelgraue, verwitterungsfähige und die Fallinie des Daches betonende Deckung (z.B. Wellplatten) verwendet werden, die aber die Stärke des Reithdaches im Trauf- und Organgbereich nachahmt. Bei Fachwerkbauten sollen keine roten Dachziegel verwendet werden, bei Mauerwerksgebäuden ist eine Eindeckung mit roten Dachziegeln zulässig.
- Fassaden**
 - Innere Festsetzungen des Satzungsgebietes sind alle Gebäude als Fachwerkbau oder Mauerwerksbau zu erstellen. Das Verbländemauerwerk bzw. die Ausfachungen sind in rotem Farbton herzustellen. Für die Ausfachung bei Fachwerkbauten ist die Verwendung von Weidengeflecht und Lehm zulässig. Das Fachwerk der Hauptgebäude ist weiß zu streichen. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz zulässig; das Holz ist mit einem dunkelbraunen, offenporigen Anstrich zu versehen.
 - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude (§14 BauNVO) sind auch in reiner Holzbaweise zulässig; das Holz ist mit einem dunkelbraunen, offenporigen Anstrich zu versehen.
 - Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie gewerblich genutzte Hallen und gewerblich genutzte Nebengebäude sind auch andere Materialien zulässig, sofern dies aus technischen, konstruktiven oder betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist.
- Fenster und Türen**
 - Fenster sind in weißen Farbtonen auszuführen. Geschlossene Teile (Türen und Tore etc.) sind in grünen Farbtonen auszuführen.
 - Die Fenster in Wohnhäusern und in den Wohnteilen der Hallenhäuser müssen in vertikalen Formaten ausgebildet sein (stehendes Format) oder aus einer Reihung von quadratischen Formaten bestehen. Fenster und Türen in Fachwerkwänden müssen sich an die Struktur des Ständerwerkes halten. Die Fenster in den Hallenhäusern müssen grundsätzlich Teilungen enthalten. Bei quadratischen und niedrigen stehenden Formaten muß mindestens eine senkrechte Teilung vorgesehen werden, bei hohen stehenden Formaten ist zusätzlich eine horizontale Teilung (Kämpfer) vorzusehen. Wenn möglich sollen weitere Teilungen durch Sprossen vorgenommen werden, die jedoch nicht zu kleinteilig sein sollen (Butzenscheiben).
 - Die Fenster in den Wirtschaftsteilen der Hallenhäuser sind in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten. Hier sind auch liegende Formate von 1:1,5 zulässig.
- Ausnahmen**

Die Festsetzungen über die Baumaterialien in den Nr. 4 und 5 gelten nicht für ortsbildprägende Gebäude, die ursprünglich als Putzbauten errichtet worden sind (z.B. die Staatshäuser). Bei Umbau-, Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen an diesen Gebäuden muß die ursprüngliche Gestaltung mit dem hell gestrichelten Putz, der dunklen Dachdeckung, der plastischen Fassadengliederung und den stehenden Fensterformaten erhalten bzw. wieder hergestellt werden.
- Abweichungen**

Abweichungen von den gestalterischen Vorschriften sind auf schriftlichen Antrag in begründeten Einzelfällen, wenn die Vorschriften dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden oder wenn aus städtebaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen andere Anforderungen zu stellen sind, mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde zulässig.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Von den Vorschriften des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften können nach § 31 BauGB sowie den §§ 85 und 86 NBauO Ausnahmen und Vorschriften zugelassen werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frügeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.
- Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingchotter und Bodenmaterial) für gepaltete Verfüllungen oder Versorgungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich zu informieren.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden). Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume und Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen.
- Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Elsfleth einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es ist die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Elsfleth die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 67 "Bardenfleth", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung am beschlossen.

Elsfleth,
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom). 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.

Oldenburg,
(Siegel)

.....
Torben Kalus, M.Sc.
Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Elsfleth hat im Umlaufverfahren vom bis zum die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" beschlossen.

Elsfleth,
Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat im Umlaufverfahren vom bis zum nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 11.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" hat mit der Begründung vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Elsfleth,
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Döttingen hat dem Bebauungsplan Nr. 67 "Bardenfleth" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Elsfleth,
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 67 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Elsfleth,
Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 93 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Elsfleth,
Bürgermeisterin

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" stimmt mit der Urschrift überein.

Elsfleth,
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- (MDW) dörfliche Wohngebiete (MDW)
- max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.6
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

4. Grünflächen

- private Grünflächen

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

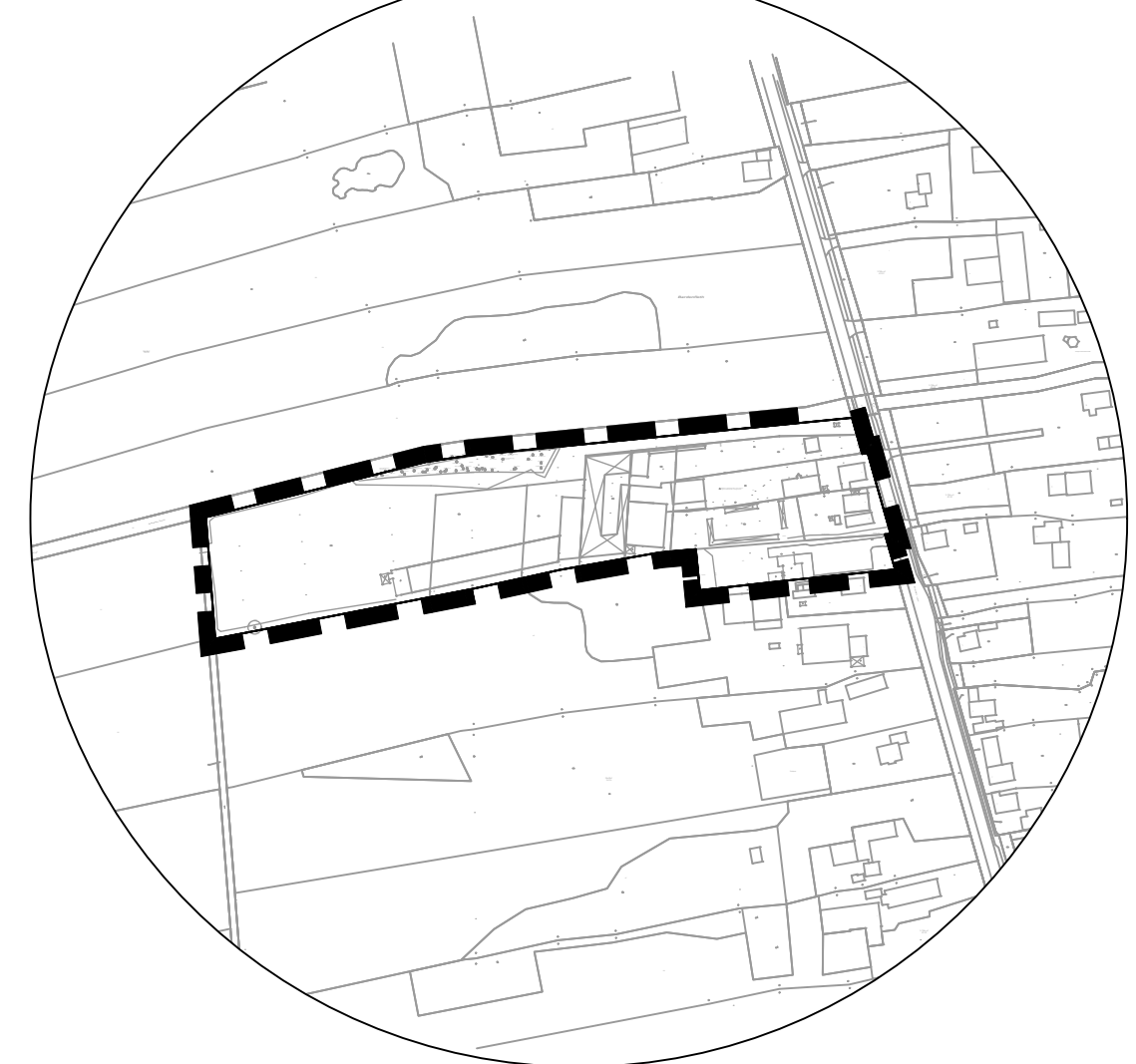
6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Stadt Elsfleth Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 67 "Bardenfleth"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

18.02.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

