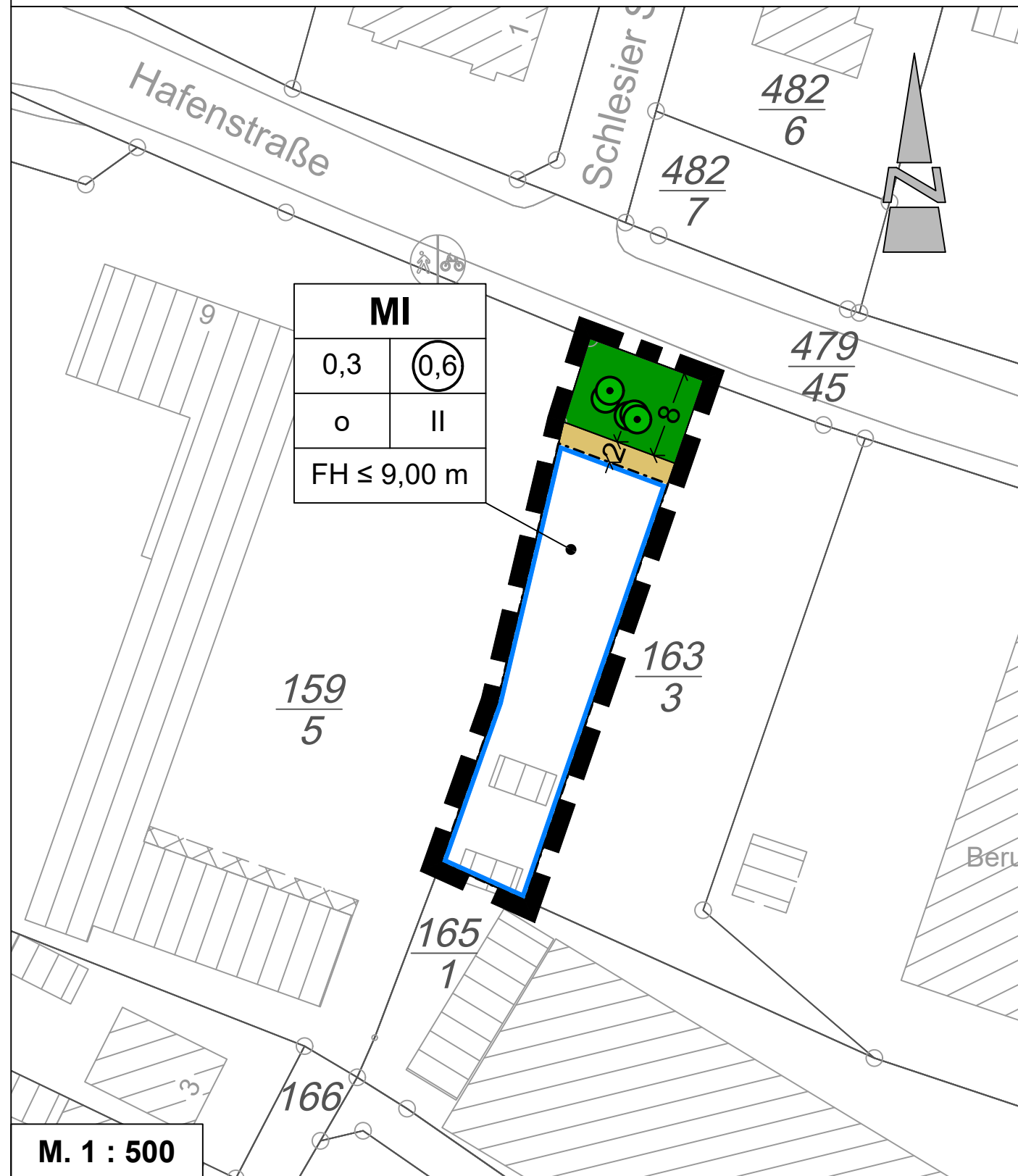


# Stadt Elsfleth

## 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet"

mit örtlichen Bauvorschriften



### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 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 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Elsfleth, ..... (Siegel) .....  
Bürgermeisterin

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.11.2024). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, ..... (Siegel) .....  
Katasteramt Brake

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....  
Unterschrift

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elsfleth, .....  
Bürgermeisterin

#### VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Elsfleth, .....  
Bürgermeisterin

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Elsfleth hat der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Elsfleth, .....  
Bürgermeisterin

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Elsfleth, .....  
Bürgermeisterin

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Elsfleth, .....  
Bürgermeisterin

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" stimmt mit der Urschrift überein.

Elsfleth, .....  
Bürgermeisterin

2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist 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. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offenland beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli).

3. Aus dem Gebiet der Bauteilplanung bestehen gegenüber den Trägern der Straßenbaulast der B 212 keine Ansprüche auf Immissionsschutz.

4. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (MI)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Höchstmaß Geschößflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6  
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. II

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3

#### 4. Grünflächen

private Grünflächen

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

Erhaltung von Einzelbäumen

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3, 6, 7 und 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO). Darüber hinaus sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI gem. § 6 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile ist zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet (MI) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,0 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge (oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks adäquat zu ersetzen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" identisch.
- Die Dacheindeckung ist in Form von Dachziegeln, Dachsteinen oder Schiefeln in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farben auszuführen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 oder 8023) oder anthraziten (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 1 NBauO).
- Innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, weißem oder grauen Klinker- bzw. Verblendmauerwerk oder Putz herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016), weißen (9001-9003, 9010, 9016) oder grauen (7000, 7001, 7004, 7005, 7011, 7012, 7031, 7035-7043, 7045-7047) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Auch eine grüne Putzfassade, die sich an den Farbtönen (6004, 6005, 6026, 6028, 3035) der Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientiert, ist zulässig (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 1 NBauO).
- Ausgenommen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind:
  - untergeordnete Gebäudeteile mit einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>,
  - Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils maximal 45 m<sup>2</sup>,
  - Container und
  - Wintergärten.

Hinweis:  
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

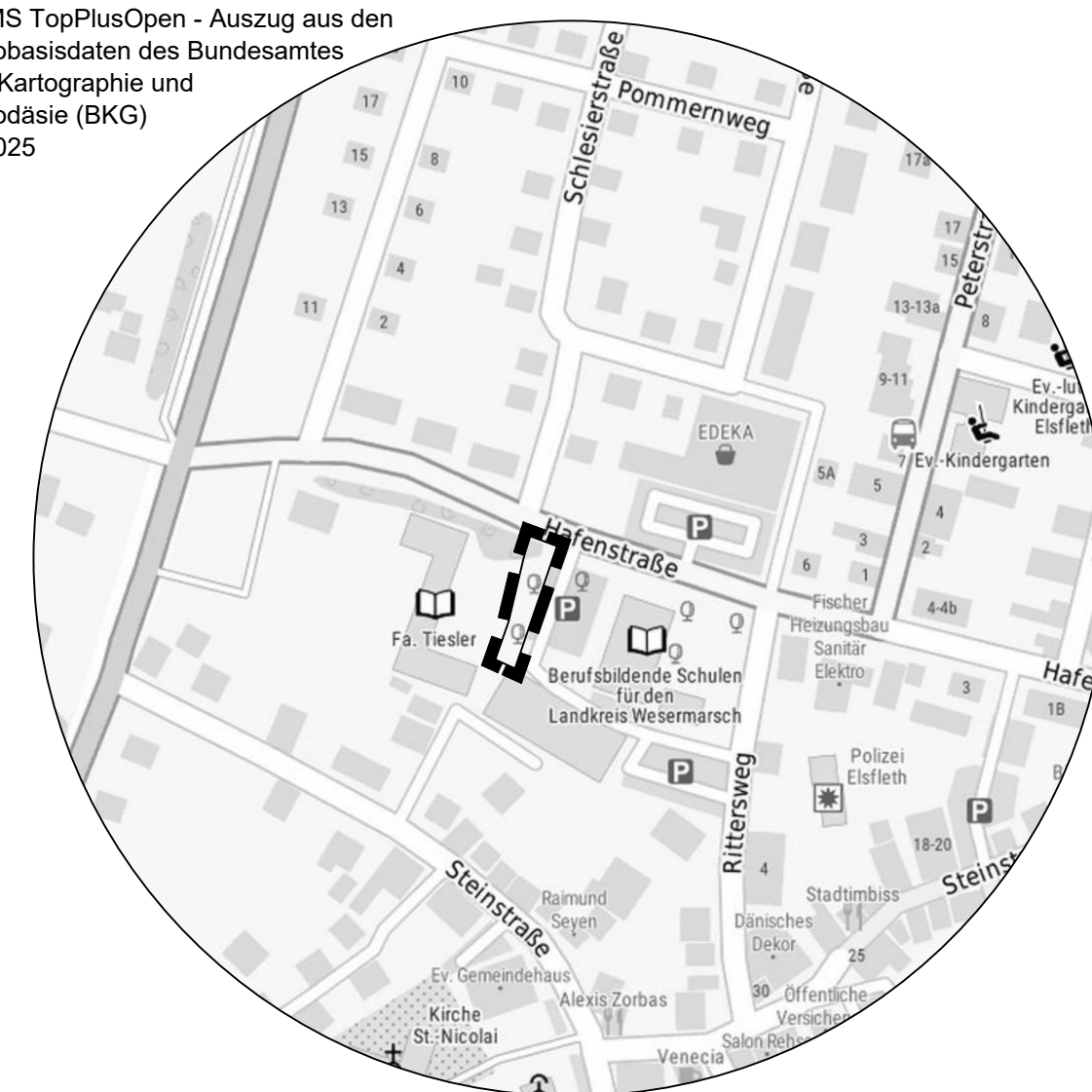
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des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

# Stadt Elsfleth Landkreis Wesermarsch

## 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" mit örtlichen Bauvorschriften

### Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKGe)  
©2025



Entwurf

13.01.2025

**Diekmann • Mosebach & Partner**

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

