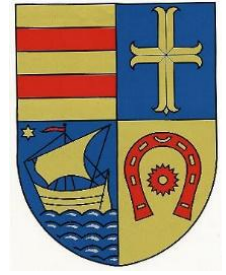


STADT ELSFLETH

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 67

"Bardenfleth"

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurf

13.08.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altlasten (Altablagerungen/ Altstandorte)	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.7	Kampfmittel	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
5.5	Gewässerräumstreifen	9
5.6	Einfahrten	9
5.7	Unterirdische Versorgungsleitungen	9
5.8	Private Grünflächen	10
5.9	Wasserflächen	10
5.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10
5.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
5.12	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sowie von Gewässern)	11
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Planverfasser	15

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Elsfleth beabsichtigt, die Vorhaben eines ansässigen Betriebes an der Straße „Bardenfleth“ im gleichnamigen Ortsteil abzusichern und weitere betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten zukunftsfähig zu ermöglichen. Aus diesem Grund stellt sie den Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich westlich des Hauptortes Elsfleth an der Straße „Bardenfleth“ im gleichnamigen Ortsteil und entspricht zu einem Großteil dem Betriebsgelände des Dachdeckerbetriebes „Thormählen“. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das besagte Plangebiet entsprechend der Entwicklungsvorstellungen baurechtlich zu beordnen.

Der östliche Teilabschnitt überplant im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung eine Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB aus dem Jahre 1994. An deren Festsetzungen orientieren sich in Teilen die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“.

Festgesetzt sind als Art der baulichen Nutzung entsprechend der räumlichen Lage und des Planungsziels dörfliche Wohngebiete (MDW) gem. § 5a BauNVO. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen sind dahingehend getroffen, dass sie das Vorhaben ermöglichen. Zum Zwecke der Eingrünung setzt der Plan weiterhin Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernden Festsetzungen für Anpflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Bindungen für die Erhaltung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB fest. Vorhandene Gräben sind als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB aufgenommen.

Um das Ortsbild zu schützen, werden örtliche Bauvorschriften über Dachformen und -ausbauten, Dachmaterialien und -farben, Fassaden sowie Fenster und Türen gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO als Satzung erlassen.

Gem. § 8 (2) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die westlichen Teilbereiche des Plangebietes derzeit noch nicht dem gültigen Flächennutzungsplan entsprechen, erfolgt zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 15. Flächennutzungsplanänderung.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" mit örtlichen Bauvorschriften.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Kalus zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Hauptortes Elsfleth im Ortsteil Bardenfleth und entspricht zu einem Großteil dem Betriebsgelände des Dachdeckerbetriebes „Thormählen“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,76 ha und beplant die Flurstücke 40/2, 40/3, 40/6, 40/8, 40/9, 40/10, 41, 42/1, 42/2 und 43. Als östliche Begrenzung fungiert die Straße „Bardenfleth“ (L864). Zwei Gewässer 2. Ordnung bilden eine natürliche Abgrenzung des Gebiets nach Norden und Westen. Im Süden befindet sich ein Gewässer 3. Ordnung.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Während sich innerhalb des Plangebietes im östlichen Bereich entlang der Landstraße 864 neben dem Firmensitz auch Wohnbebauung konzentriert, ist der zentrale Bereich durch betriebszugehörige Werks- und Lagerhallen sowie Lagerflächen geprägt. Die westlichen Flächen grenzen jenseits des vorhandenen Grabens an die offene Landschaft. Sie sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und werden derzeit als Lagerflächen genutzt.

Die Umgebung ist dörflich geprägt. Entlang der Straße Bardenfleth reihen sich sowohl nach Norden als auch nach Süden in einer ortstypischen Flethstruktur Wohnhäuser und Gehöfte auf. Die Straße verbindet die nördlich gelegene Ortschaft „Nordermoor“ mit der südlich gelegenen Ortschaft „Eckfleth“. Westlich des Geltungsbereiches schließt anstatt weiterer Bebauung großflächiges Grünland an. Eine weitere Grünfläche befindet sich jenseits des „Bardenflether Tiefs“, welches als nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches fungiert, bevor sich die Bebauungsstruktur nach Norden hin weiter fortsetzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im Zuge der Bauleitplanung ist das Vorhaben mit den Inhalten weiterer örtlicher wie überörtlicher Planungen abzustimmen. Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ mit örtlichen Bauvorschriften, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP- Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Wichtig ist es dem Konzept zufolge, die Wirtschaftsstruktur in ländlichen Regionen zu stärken und ein Arbeitsplatzangebot zu sichern. Mit der baulichen Erweiterung des Betriebes „Thormählen“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird den Zielen der Planung auf Landesebene (LROP) entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bardenfleth der Stadt Elsfleth. Den benachbarten Ortsteil Eckfleth hat das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2019 als Standort für die Si-

cherung und Entwicklung von Arbeitsstätten definiert. Da die Planung hier eine Betriebserweiterung ermöglicht, trägt sie gegebenenfalls zur Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen bei und entspricht diesbezüglich den Vorgaben der Regionalplanung.

Im westlichen Bereich überschneidet sich das Plangebiet mit einem im RROP ausgewiesenen Vorranggebiet Torferhalt als Ziel der Raumordnung und einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft als Grundsatz der Raumordnung.

Hinsichtlich Natur und Landschaft besteht kein Konflikt mit den Inhalten der Raumordnung, da die Darstellungen im RROP nicht parzellenscharf sind und die überplante Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Vorbehaltsgebietes äußerst gering ist.

Bei dem Vorrangsgebiet der Torferhaltung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches nicht abgewogen werden kann. Betroffen von dieser Überschneidung sind die Flurstücke 40/8, 40/9 und 40/10 im Flur 34 der Gemarkung Moorriem. Um die Auswirkungen auf das im RROP Vorranggebiet zu prüfen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme bei dem Ingenieurbüro Böker und Partner aus Oldenburg eingeholt. Das besagte Dokument ist den Planunterlagen beigelegt.

Gemäß der Stellungnahme sind keine negativen Auswirkungen auf das raumordnerische Ziel zu erwarten. Hierbei wurde auch als worst-case-Szenario der vollständige Abbau des Torfes innerhalb des Plangebietes berücksichtigt, den der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen theoretisch ermöglicht. Grund ist auch hier zum einen der geringe Flächenanteil der Überplanung im Verhältnis zum gesamten Vorranggebiet Torferhalt. Weiterhin wird durch die Maßnahmen des parallel aufgestellten Entwässerungskonzeptes (Staustufen und eine Verbreiterung der Gräben) eine Erhöhung der Wasserstände sowie eine Vernässung der Nachbargelände und somit eine Verbesserung der hydrogeologischen Situation erwartet. Von Negativfolgen auf die benachbarten Torfflächen wird nicht ausgegangen. Die Planung ist demnach mit den Inhalten des RROP vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Gem. § 8 (2) BauGB sind Bauleitpläne als verbindliche Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan, der vorbereitenden Bauleitplanung, zu entwickeln.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth aus dem Jahr 2006 weist den östlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes bisher als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO aus und schafft damit die Grundlage für die Festsetzung von dörflichen Wohngebieten gem. § 5a BauNVO in diesem Bereich. Die rückwärtig westlichen Flächen sind derzeit allerdings noch als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauNVO dargestellt. Dahingehend wird der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der 15. Flächennutzungsplanänderung geändert.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der östliche Teilabschnitt des Plangebietes wird im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung derzeit noch von einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB aus dem Jahre 1994 beplant. Festgesetzt als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf ein Vollgeschoss, eine maximale Grundfläche von 200 m² und eine maximale Geschossfläche von 250 m² beschränkt. Die Bauweise gem. § 22 BauGB wird durch die Satzung gem. des dortigen § 2 (3) als offen (o) festgesetzt.

Darüber hinaus gibt es Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen und zu Garagen und Nebenanlagen.

An den Festsetzungen besagter Satzung, die für das Gebiet des Plangebietes gelten, orientieren sich in Teilen die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" mit örtlichen Bauvorschriften.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Lärm- und Geruchsimmissionen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Verkehrslärm und die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen werden gesondert voneinander ausführlich betrachtet.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine hochfrequentierten Straßen, von denen signifikanter Verkehrslärm ausgehen könnte. Somit ist ein Lärmgutachten nicht nötig.

Aufgrund der ländlichen bzw. dörflichen geprägten Lage des Plangebietes sind die Belange der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und anderweitig heranrückenden Nutzungen auslösen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, von denen schädliche Geruchsimmissionen ausgehen können. Zukünftige Vorhaben müssten auf den baulichen wie planerischen Bestand Rücksicht nehmen.

Generell muss eine landwirtschaftliche Betriebserweiterung auf die bereits bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Im Falle der Betriebe Bardenfleth 3, 41,

43 und 45 sind schädliche Geruchsimmissionen aufgrund der großen Entfernung und den dazwischenliegenden Wohnhäusern auszuschließen. Die landwirtschaftliche Stelle Bardenfleth 17 liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, müsste aber bei einer etwaigen Erweiterung genauso auch auf die Wohngebäude Bardenfleth 15 und Bardenfleth 19 Rücksicht nehmen. Besagte Wohngebäude befinden sich in einer geringeren Entfernung zu der Hofstelle als große Teile des Plangebietes.

Da eine bestehende Innenbereichssatzung ihren Geltungsbereich entlang der Straße „Bardenfleth“, zu dem auch die östlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 67 zählen, als Dorfgebiet (MD) ausweist, sind hier Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden zulässig. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ ist als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Dieser Gebietstyp wurde im Jahr 2021 neu eingeführt und stellt eine juristische Besonderheit dar, da hier noch keine Grenzwerte festgelegt sind. Beispielsweise je nach der Ausrichtung des Plangebietes oder der lokalen Situation bzw. Gemengelage können Grenzwerte zwischen 10 % und 15 % angenommen werden. Aufgrund der festgesetzten Dorfgebiete (MD) in der Umgebung und der ländlichen Struktur werden für das Plangebiet keine niedrigeren Grenzwerte als 15 % und dementsprechend keine höheren Schutzansprüche angenommen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde aus diesem Grund ein Oberflächenentwässerungskonzept beim Büro Heinzelmann in Wiefelstede in Auftrag gegeben. Eine ganzjährige, funktionsfähige Versickerung ist dem Konzept zufolge aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich, sodass das anfallende Oberflächenwasser weiterhin gesammelt in die Vorflut abzugeben ist.

Angesichts der vorhandenen versiegelten Fläche und unter der Annahme eines wiederkehrenden Regenereignisses wurde das Stauvolumen errechnet. Der Drosselabfluss ist in Absprache mit dem Landkreis Wesermarsch mit $1,5 \text{ l/(s*ha)}$ bestimmt.

Um das nötige Stauvolumen von 876 m^3 bereitzustellen, sind Stauwände und eine Aufweitung des Grabens im westlichen Bereich vorgesehen. Der besagte Graben sowie dessen Aufweitung werden im weiteren Verfahrensverlauf entsprechend als Wasserflächen festgesetzt. Da für die Berechnung der Oberflächenentwässerung ferner ein Versiegelungsgrad von 70 % zugrundeliegt, wird weiterhin die maximale Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von 0,8 auf 0,7 verringert.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §§ 13 und § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen

Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Altlasten (Altablagerungen/ Altstandorte)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung nachzuweisen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Dem Landkreis Wesermarsch sind zudem keine Altstandorte bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind möglichst zu vermeiden (siehe § 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB). Dies gilt in besonderem Maße für die Bauphase. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen.

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden. Für große Teile des Plangebietes wurde ferner im Rahmen einer vorhergehenden Planung bereits eine Luftbilddauswertung erstellt, die zu dem Ergebnis kam, das innerhalb des Untersuchungsraumes kein Handlungsbedarf besteht.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ zwei dörfliche Wohngebiete (MDW 1 und 2) gem. § 5a BauNVO festgesetzt, um eine differenzierte Nutzung entsprechend den Gebietsansprüchen zu ermöglichen. Somit sind 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 und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Dadurch weicht die vorliegende Planung geringfügig von der Innenbereichssatzung ab, die als Art der baulichen Nutzung noch Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO festsetzte. In der Satzung werden die gem. § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauGB als Nutzung noch ausgeschlossen. In den festgesetzten dörflichen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 67 wären diese gem. § 5a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig gewesen, entsprechend der Ursprungsplanung werden diese Nutzungen allerdings durch die vorliegende Planung ebenfalls ausgeschlossen. Großflächige Gartenbaubetriebe würden in ihren Flächenbedarfen und ihrem Erscheinungsbild dem Gebietscharakter schaden. Dasselbe gilt für Tankstellen, deren Errichtung mit einem für den Ortsteil Bardenfleth unverträglichen Verkehrsaufkommen einhergehen würde.

Die mit MDW 1 bezeichneten Gebiete überschneiden sich mit dem Geltungsbereich der vorhandenen Innenbereichssatzung, während in den Gebieten MDW 2 erstmalig Bauland ausgewiesen wird.

5.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Wohndichte zu regulieren, setzt die Planung gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB eine Maximalzahl von zwei Wohnungen fest. Eine entsprechende Regelung ist in der Ursprungssatzung nicht enthalten, allerdings betreffen Fragen einer qualitativen Verdichtung zunehmend auch den ländlichen Raum. Mit einer Begrenzung der Wohnungszahl auf zwei wird einer angemessenen Deckung der Wohnraumbedarfe Rechnung getragen und gleichzeitig eine der ländlichen Umgebung unangemessene Konzentration und Verdichtung der Wohnungen verhindert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 67 legt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,6 fest. Die in der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB festgesetzte Begrenzung der Grundfläche von Gebäuden auf 200 qm und der Geschossfläche auf 250 m wird somit durch eine zeitgemäße Regelung ersetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht dem Orientierungswert für den Gebietstyp eines dörflichen Wohngebietes (MDW) gem. § 17 BauNVO und ermöglicht die geplanten Bauvorhaben und Erweiterungsabsichten bei gleichzeitiger Gewährleistung einer verträglichen Versiegelung.

Um gemäß dem Entwässerungskonzept einen störungsfreien Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten, wird innerhalb der gekennzeichneten dörflichen

Wohngebiete 1 und 2 (MDW 1 & MDW 2) gem. § 5a BauNVO die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf maximal 0,7 begrenzt.

Ferner wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Maximalzahl von zwei (II) Vollgeschossen gem. § 20 BauNVO definiert. Diese Festsetzung übersteigt die Festsetzungen der Innenbereichssatzung, entspricht aber modernen Wohn- und Nutzungsansprüchen und ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Errichtung von Neubauten. Beispielsweise wird der gleichartige Neubau des Bürogebäudes mit dieser Regelung realisierbar. Um trotz der Erhöhung der Zahl an Vollgeschossen eine verträgliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten, begrenzt die Planung die Firsthöhe im straßenseitigen Bereich MDW 1 auf $FH \leq 9,50$ m.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Sich orientierend an dem bebauten Umfeld, der räumlichen Umgebung und den Erweiterungsabsichten des Betriebes wird hinsichtlich der Bauweise zwischen den Teilbereichen MDW 1 und MDW 2 unterschieden. Für das straßenseitig gelegene dörfliche Wohngebiet 1 (MDW 1) setzt die Planung gem. der Ursprungssatzung eine ortstypische offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO fest. Hierin spiegelt sich die lockere, durch Einfamilienhäuser geprägte Baustruktur wider.

In dem dörflichen Wohngebiet 2 (MDW 2) ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, welche die intendierte Betriebserweiterung in Form der Errichtung von großflächigen Werks- und Lagerhallen ermöglicht. Zulässig sind Gebäude wie in einer offenen Bauweise, allerdings ohne eine Längenbegrenzung von 50 m. Eine entsprechende Begrenzung würde den geplanten Vorhaben entgegenstehen.

In beiden dörflichen Wohngebieten (MDW 1 und MDW 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser (E) zulässig. Auch diese Festsetzung berücksichtigt das dörfliche Umfeld der Ortslage. Doppel-, Reihen-, oder Mehrfamilienhäuser wären in dem durch landwirtschaftliche Betriebe und einfache Wohnnutzungen geprägten Ortsteil Bardenfleth als nicht verträglich zu werten.

In den Bereichen, in denen sich der Bebauungsplan Nr. 67 mit der Innenbereichssatzung überlagert, werden die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO größtenteils entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt. Nach Süden hin sind die Baugrenzen so bemessen, dass sich die Wasserflächen des Grabens samt der Aufweitung auf der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Derselbe Abstand gilt auch im Westen zu den privaten Grünflächen mit überlagernden Anpflanzflächen, um bei gleichzeitigem Schutz der Pflanzen einen möglichst großen Entwicklungsspielraum zu gewährleisten.

Im Norden hält die Planung zu einer privaten Grünfläche mit überlagernden Bindungen für den Erhalt oder die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus Gründen des Baumschutzes einen Abstand von 5 m ein. Um die Räumung des vorhandenen Gewässers zu gewährleisten, orientieren sich die Baugrenzen im Norden weiterhin an den notwendigen Gewässerräumstreifen.

Zu einem vorhandenen Graben als Gewässer III. Ordnung im Südosten lässt die Baugrenze zum Zwecke der Räumung einen Abstand von 3 m. Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden eine unterirdische Versorgungsleitung, zu der die Baugrenzen beidseitig einen Abstand von 4 m einhalten. Der Schutzstreifen ist

demnach als eine insgesamt 8 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem überlagernden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die ursprüngliche Innenbereichssatzung trifft weitere Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, unter anderem ist die Stellung der baulichen Anlagen und die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen geregelt. Darüber hinaus schreibt die Satzung eine Markierung von neuen Grundstücksgrenzen durch Gräben vor. Diese Regelungen betreffen entweder Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ oder stehen den mit der Planung verfolgten Entwicklungsvorstellungen entgegen und werden somit nicht aufgenommen.

5.5 Gewässerräumstreifen

Entlang der Gewässer II. Ordnung, des Bardenflether Tiefs im Norden sowie des Bardenflether Grasmootiefs im Westen sind als von Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB Gewässerräumstreifen ausgewiesen, auf denen neben Bebauungen auch keine Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen bzw. –abgrabungen sowie Ablagerungen zulässig sind. Nach Absprache mit der Moorriem-Ohmsteder Sielacht halten die Räumstreifen im Nordwesten einen Abstand von 8 m ein und orientieren sich im Nordosten gemäß der Bestandssituation an der vorhandenen Flurstücksgrenze. Im Westen des Plangebietes wird aufgrund des Abstandes von 6,5 m zur Flurstücksgrenze ein Abstand von mindestens 5 m gemäß den Vorgaben des Landkreises zum Gewässer eingehalten.

Ebenfalls zur Sicherstellung der Gewässerunterhaltung ist am Gewässer III. Ordnung ein Gewässerräumstreifen mit einer Breite von 3 m von Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (gem. § 38 WHG und § 58 NWG). Im westlichen Teil des Plangebietes wird das Gewässer allerdings von der südlichen Fläche aus geräumt, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Im Bereich der Grabenaufweitung ist durch einen Abstand von 10 m zur südlichen Flurstücksgrenze ausreichend Platz, um das Gewässer auch von Norden zu räumen.

5.6 Einfahrten

Da es sich bei der Straße Bardenfleth um eine Landesstraße handelt, werden die vorhandenen Ein- und Ausfahrten für die gewerbliche Nutzung entsprechend ihrer Sondernutzungserlaubnis gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Einfahrt festgesetzt. Dies betrifft die Zufahrt zum Bürogebäude im Südosten sowie die LKW-Zufahrt im Nordosten des Plangebietes.

Die bereits bestehenden Zufahrten zu den privaten Wohnhäusern sollen weiterhin nutzbar sein und bleiben aus diesem Grund von dieser Regelung unberührt.

5.7 Unterirdische Versorgungsleitungen

Gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB wird der Verlauf einer Versorgungsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) als unterirdische Versorgungsleitung zusammen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Anlagen vor Überpflanzung und Überbauung zu schützen. Die Festsetzung entspricht der ungefähren Lage, der genaue Verlauf ist im Rahmen von Baumaßnahmen zu prüfen.

Die einzelnen Hausanschlüsse werden nicht in den Bebauungsplan übernommen, da sich diese an den Gebäuden orientieren und somit im Zuge etwaiger Abriss- und

Neubaumaßnahmen in ihrem Verlauf noch ändern können. Außerdem liegt ein Erhalt der Hausanschlüsse auch im Interesse des Eigentümers, sodass eine dezierte Festsetzung der Leitungen hier nicht nötig ist.

5.8 Private Grünflächen

Ein Ziel der Planung ist es, angesichts der Neuausweisungen im westlichen Bereich eine Eingrünung hin zur offenen Landschaft zu gewährleisten und vorhandene Grünstrukturen zu erhalten und zu schützen. Aus diesem Grund sind an der westlichen Grenze des Plangebietes private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagert werden diese durch den Gewässerräumstreifen zum angrenzenden Gewässer II. Ordnung sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Eine weitere Grünfläche wird entsprechend eines vorhandenen Gehölzes im Norden angrenzend an das Bardenflether Tief überlagernd mit Erhaltflächen festgesetzt.

5.9 Wasserflächen

Der vorhandene Entwässerungsgraben, der von West nach Ost am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft und daraufhin weiter östlich das Plangebiet durchquert, wird entsprechend als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16a BauGB festgesetzt. Dasselbe gilt für den Graben, der das Plangebiet im Westen schneidet. Auf diesem Wege schützt und sichert die Planung die Entwässerung sowie die ökologischen Funktionen der Gewässer.

Die festgesetzten Wasserflächen sind in ihrer natürlichen oder naturnahen Gewässer- und Uferstruktur zu erhalten. Um die Gewässerunterhaltung (z.B. Räumung) sowie die Umsetzung der Inhalte des Entwässerungskonzeptes zu gewährleisten, bleiben Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sowie erforderliche wasserbauliche Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung des Plangebietes (z. B. Gewässerausbau, Stauanlagen etc.) von diesem Erhaltungsgebot unberührt. Die wasserrechtlichen Genehmigungspflichten bleiben ebenfalls unberührt.

5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der im Zusammenhang mit den unterirdischen Versorgungsleitungen des OOWV erforderliche Schutzstreifen wird begleitend über die Festsetzung eines Leitungsrechtes gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit beidseitigen Abständen von je 4,00 m ab der Leitungsmitte zugunsten der Stadt Elsfleth und den Ver- bzw. Entsorgungsträgern sowie die Anordnung der Baugrenzen gesichert.

Zum Schutz der Versorgungsanlagen innerhalb des Schutzstreifenbereiches besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen (z. B. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder sonstiger, tiefwurzelnder Pflanzen). Bei Maßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist spätestens 5 Tage vor Aufnahme der Arbeiten Kontakt mit dem Überwachungsbetrieb aufzunehmen.

Weiterhin wird textlich innerhalb der Bereiche MDW 1 und MDW 2 ein Geh- und Fahrrecht mit einer Mindestbreite von 5 m zugunsten des Eigentümers der landwirtschaftlichen Flächen auf Flur 31 festgesetzt, dass die Bewirtschaftung dieser Flächen ermöglicht. Eine bindende räumliche Festsetzung erfolgt nicht. Die genaue

Verortung des Geh- und Fahrrechts wird flexibel gestaltet und geschieht in Absprache mit dem besagten Eigentümer. Änderungen des Verlaufes sind bei Bedarf somit möglich.

5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung der offenen Landschaft werden überlagernd mit den besagten privaten Grünflächen im Westen des Plangebietes Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesen. Hier sind standortgerechte, gebietseigene Gehölzanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten sind zur die Bäume Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Eberesche, Schwarzerle und Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, sowie Holunder als Sträucher. Die Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 9 der Planzeichnung zu entnehmen.

Ein Umfahren der Anpflanzfläche und ein Abbiegen auf die Brücke, die den Graben II. Ordnung im Westen quert, gestaltet sich unter Umständen für große Landmaschinen schwierig. Um für den Eigentümer die Erreichbarkeit der westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dennoch zu gewährleisten, ist eine einmalige Unterbrechung der Anpflanzfläche auf einer Breite von 5 m textlich festgesetzt. Diese wird räumlich nicht verortet und kann daher in der Ortslage flexibel umgesetzt werden.

5.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sowie von Gewässern)

Um vorhandene Grünstrukturen zu erhalten und zu schützen, wird die private Grünfläche im Norden überlagernd mit Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gewässer auf Dauer zu erhalten.

Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu entnehmen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO verfolgen das Ziel, eine ortstypische Gestaltung des Planvorhabens sicherzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“, welcher mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Gestaltungsvorschriften deckungsgleich ist, liegt im Elsflether Ortsteil Bardenfleth. Genau wie die benachbarten Ortsteile Dalsper, Moorriem und Neuenbrok erstreckt sich Bardenfleth beidseitig einer zentral verlaufenden Hauptstraße und ist durch regionaltypische Bauformen wie zum Beispiel Hallenhäuser mit Fachwerkfassaden und Reetdächern sowie weitläufiges, von Flethen durchzogenes Grünland und Mooren als charakteristische Landschaftsformen geprägt.

Diese örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ orientieren sich ferner an der bereits vorhandenen ortstypischen Bebauung und der bereits bestehenden Satzung „Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich Moorriem“ aus dem Jahr 1996. Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten, welche einem Neubau gleichkommen, haben sich an diese gestalterischen Vorschriften zu halten.

Um die Dachformen und damit ein Einfügen in die lokale Bebauung zu sichern, sollen die Dächer als Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50° ausgeführt werden. Auf Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sollen zusätzlich Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 50° und Gründächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig sein. Eine Dachneigung von mindestens 15° sollen nicht ortsbildprägende landwirtschaftlich genutzte Gebäude einhalten, in denen sich keine Wohnungen befinden. Die Dachflächen sollen eine geschlossene Form haben. Um auch den Baubestand in seiner Form zu erhalten, sollen für Hallenhäuser die Dachneigung, Abwalmung und Traufhöhe erhalten werden.

Zur Sicherung der Dachformen und des Wiedererkennungswertes der bebauten Landschaft sind auch die Dachausbauten maßgebend. Dementsprechend sollen Dachausbauten in Form von Schleppgauben umgesetzt werden, welche sich maximal über einen Drittel der Länge des Hauptdaches erstrecken und einen Abstand von einem Viertel der Länge des Hauptdaches zu den Giebeln einhalten sollen. Für die ortstypischen Hallen- und Kötterhäuser gilt eine maximale Länge der Schleppegauben von einem Viertel der Hauptdachlänge gelten und ein Mindestabstand zum nächstgelegenen Giebel von einem Achtel der Hauptdachlänge. Die Höhe der Traufen der Schleppgauben soll die halbe Hauptdachhöhe nicht überschreiten. Gauben sollen nur im Bereich der Wohnanteile der Hallenhäuser ausgebildet werden. In Staatshäusern soll der Ausbau von Dachgauben nicht möglich sein.

Da für gewerblich genutzte Hallen bzw. gewerblich genutzte Nebengebäude ausdifferenzierte Nutzungsansprüche gelten, sind die Vorgaben der Dachform und Dachausbauten sowie weiterer Festsetzungen für diese Bauten nicht bindend. Die Entwicklungsziele des ansässigen Betriebes sehen eine Neuerrichtung von entsprechenden gewerblichen Gebäuden vor. Als Produktionsstätten oder Lagerräume müssen entsprechende Bauten den Anforderungen ihres jeweiligen Zweckes erfüllen, demnach ist die Funktionalität höher zu gewichten als die Gestaltung. Ferner sind entsprechende großflächige gewerbliche Hallen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen realisierbar und wirken somit optisch nicht auf den öffentlichen Straßenraum ein.

Um ein Anpassen neuer Bauten in das bestehende Baugefüge zu gewährleisten, sind neben Form auch Farbe und Material von Bedeutung. Somit soll die Dacheindeckung nur in Ton- und Betondachsteinen in roten Farbtönen und Reith erfolgen. Andere Farbtöne und -materialien entsprechen nicht dem vorherrschenden Gestaltungsbild des Ortsteiles Bardenfleth. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie zusätzliche Gründächer auf Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauNVO) sollen zulässig sein.

Für neue gewerblich genutzte Hallen bzw. gewerblich genutzte Nebengebäude und neue landwirtschaftliche Nebengebäude soll ab einer Grundfläche von mehr als 40 m² eine Eindeckung aus einem mittel- bis dunkelgrauen oder roten, verwitterungs-

fähigen und in der Falllinie des Daches strukturierten Material (z.B. Wellplatten) vorgeschrieben werden. Selbige Gebäudearten mit weniger als 40 m² können von dieser Regelung abweichen. Die baukulturell hochwertigen Hallenhausdächer sollen vorrangig in Reith gedeckt werden, wobei eine mittel- bis dunkelgraue, verwitterungsfähige und die Falllinie des Daches betonende Deckung (z.B. Wellplatten) ersatzweise verwendet werden kann. Wichtig ist bei letzterem die Nachahmung der Stärke des Reithdaches im Trauf- und Ortgangbereichs. Bei Fachwerkgebäuden sollen keine roten Dachziegel verwendet werden, bei Mauerwerksgebäuden soll eine Eindeckung mit roten Dachziegeln zulässig sein.

Neben den Dächern ist auch die Fassadengestaltung prägend für den Erhalt des Ortsbildes. Alle Gebäude im Geltungsbereich sollen als Fachwerkbau oder Mauerwerksbau erstellt werden. Für die Ausfachung der Fachwerkgebäude soll Weidengeflecht und Lehm verwendet werden, wobei das Fachwerk der Hauptgebäude weiß zu streichen ist. Holz, in einem dunkelbraunen, offenporigen Anstrich, kann für Gliederungs- und Gestaltungszwecke verwendet werden. Holz, in selbigen Anstrich, kann auch für die Errichtung von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude (§14 BauNVO) verwendet werden. Landwirtschaftliche wie gewerblich genutzte Hallen und Nebengebäude unterliegen auch hier besonderen Ansprüchen und können demnach, sofern dies aus technischen, konstruktiven oder betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist, auch auf andere Materialien zurückgreifen.

Für Fenster und Türen, welche die Fassade in ihrer Erscheinung komplettieren, sollen ebenfalls Festsetzungen getroffen werden, um eine lokale, authentische Bebauung zu gewährleisten. Für die Fenster sind weiße Farbtöne und für geschlossene Teile (Türen und Tore etc.) grüne Farbtöne zu wählen.

Die Fenster der Wohnhäuser und Wohnanteile der Hallenhäuser sollen in vertikalen Formaten oder aus einer Reihung von quadratischen Formaten bestehen. Bei Fachwerkhauwänden soll die Ständerwerkstruktur maßgebend für Fenster und Türen sein. Hallenhausfenster sollen grundsätzlich gegliedert sein, wohingegen bei quadratisch und niedrigstehenden Format mindestens eine senkrechte Teilung und bei hohen stehenden Formaten eine zusätzliche horizontale Teilung (Krämpfer) vorzusehen sein soll. Eine weitere, nicht zu klein zugeschnittene Teilung (Butzenscheiben) soll, wenn möglich, durch Sprossen vorgenommen werden. Die Fenster in den Wirtschaftsteilen der Hallenhäuser sollen in ihrem ursprünglichen Charakter erhalten werden. Hier sollen auch liegende Formate von 1:1,5 zulässig sein. Durch diese Vorschriften wird das Erscheinungsbild der Hallenhäuser gewahrt.

Ausgenommen von den Vorgaben des Baumaterials sind weiterhin ortsprägende Gebäude, welche als Putzbauten errichtet wurden (z.B. die Staatshäuser). Bei Umbau-, Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen an diesen Gebäuden muss die ursprüngliche Gestaltung mit dem hell gestrichenen Putz, der dunklen Dachdeckung, der plastischen Fassadengliederung und den stehenden Fensterformaten erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Abweichungen von dieser gestalterischen Vorschrift sollen im Einzelfall mittels eines schriftlichen Antrages bei der Baugenehmigungsbehörde zulässig sein.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Bardenfleth“ (L 864).

- **ÖPNV**
Östlich des Plangebiets und des Gewerbegebietes, in unmittelbarer Entfernung (< 100 Meter), liegt die Bushaltestelle „Bardenfleth Frels“ mit den Buslinien 460, 461, 463. Die Haltestelle befindet sich an der L 864 Bardenfleth.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers geschieht über das vorhandene Grabensystem. Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenkonzept in Auftrag gegeben und inhaltlich in die Planung eingearbeitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt. Bei der Ausführungsplanung sind die lokalen Gegebenheiten und technischen Anforderungen zu berücksichtigen. Seitens des Landkreises wird für das Plangebiet die Bereitstellung von min. 1.600 l/min = 96m³/h als Grundsatz empfohlen.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)

- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)
- **WHG** (Wasserhaushaltsgesetz des Bundes)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ erfolgte im Auftrag der Stadt Elsfleth durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de