

Stadt Elsfleth

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 "Edo-Schröder-Siedlung"

Gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt:
 a) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
 b) Oberkante (OK): Obere Gebäudekante
 Die Firsthöhe (FH) gilt für geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $\geq 10^\circ$. Die Oberkante (OK) gilt für Flachdächer mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$.
 Unterer Bezugspunkt: Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens
 Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 0,30 bis 0,50 Meter über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind innerhalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind innerhalb der straßenseitigen und gewässerseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind Baumaßnahmen, Bepflanzungen und Versiegelungen jeglicher Art, die dem Schutzanspruch der Leitung widersprechen unzulässig. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten des Leitungsbetreibers zu sichern.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Entfernung von Gehölzen u. a. zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG und gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig, wenn eine ökologische Baubegleitung die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicherstellt.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni vorzunehmen. Die Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn eine ökologische Baubegleitung die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicherstellt.
- Die im Plangebiet vorhandenen und festgesetzten Gräben (Wasserflächen) sind dauerhaft zu erhalten und für den Abfluss des Oberflächenwassers in Stand zu halten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Metallische Dacheindeckungen sind ausnahmsweise zulässig. Glasierete und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50 % der Dachfläche installiert werden. Ausnahmsweise sind Dacheindeckungen in Reet zulässig. Flachdächer sind sowohl begrünt als auch unbegrünt zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Alternativ ist eine Putzfassade mit weißen, grauen oder hellgelbem Farbanstrich auszuführen. Verblendmauerwerk und Putz können gleichzeitig verwendet werden. In diesem Fall ist ein Mindestanteil von 40% als Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit einer Verschalung, auch in Holz bzw. Holzoptik (z.B. Wood-Plastic-Composites, Zementfaser) errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz bzw. Holzoptik (z.B. Wood-Plastic-Composites, Zementfaser) und/oder Mauerwerk und/oder Putz zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebende Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.
- Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen der Vorgärten dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Zulässig sind wachsende Hecken. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune bzw. Lattenzäune in Holzoptik (z.B. Wood-Plastic-Composites, Zementfaser) in Verbindung mit Mauerwerk zulässig. Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.
- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 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. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
- Entlang des Wurplandtiefs (Gewässer II. Ordnung) ist gemäß Satzung der Moorriem-Ohmsteder Sielacht ein 10,00 m breiter Gewässerräumstreifen (gemessen ab der oberen Böschungsoberkante des Gewässers), von jeglicher Bebauung und einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten. Entlang der im Plangebiet befindlichen Gräben (Gewässers III. Ordnung) sind 5,00 m breite Gewässerräumstreifen (gemessen ab der oberen Böschungsoberkante des Gewässers) von jeglicher Bebauung und einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten..
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

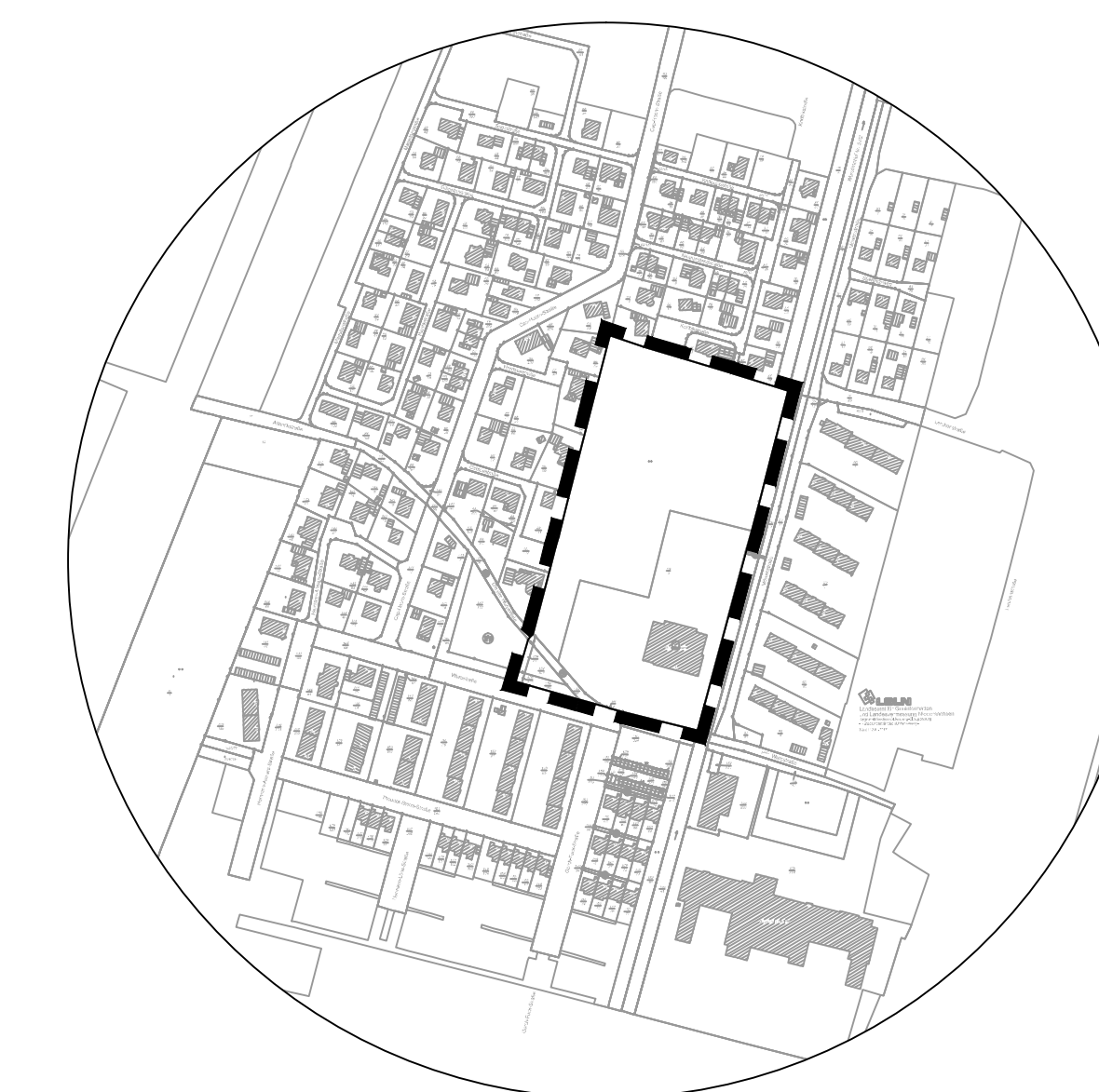
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
 Zahl der Vollgeschosse
 FH $\leq 10,50$ m maximal zulässige Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 OK $\leq 9,50$ m Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baugrenzen**
 a) abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 Flächen für den Gemeinbedarf
 sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Hallenbad
 hier: Kindergarten
- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (öffentlich)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 20 kV Stromleitung, EWE Netz GmbH
- Grünflächen**
 öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung: Parkanlage
 Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung: Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Gewässerräumstreifen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsbetreibers zu belastende Flächen

Stadt Elsfleth Landkreis Wesermarsch

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 "Edo-Schröder-Siedlung"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorlage zum Satzungsbeschluss

10.08.2017

