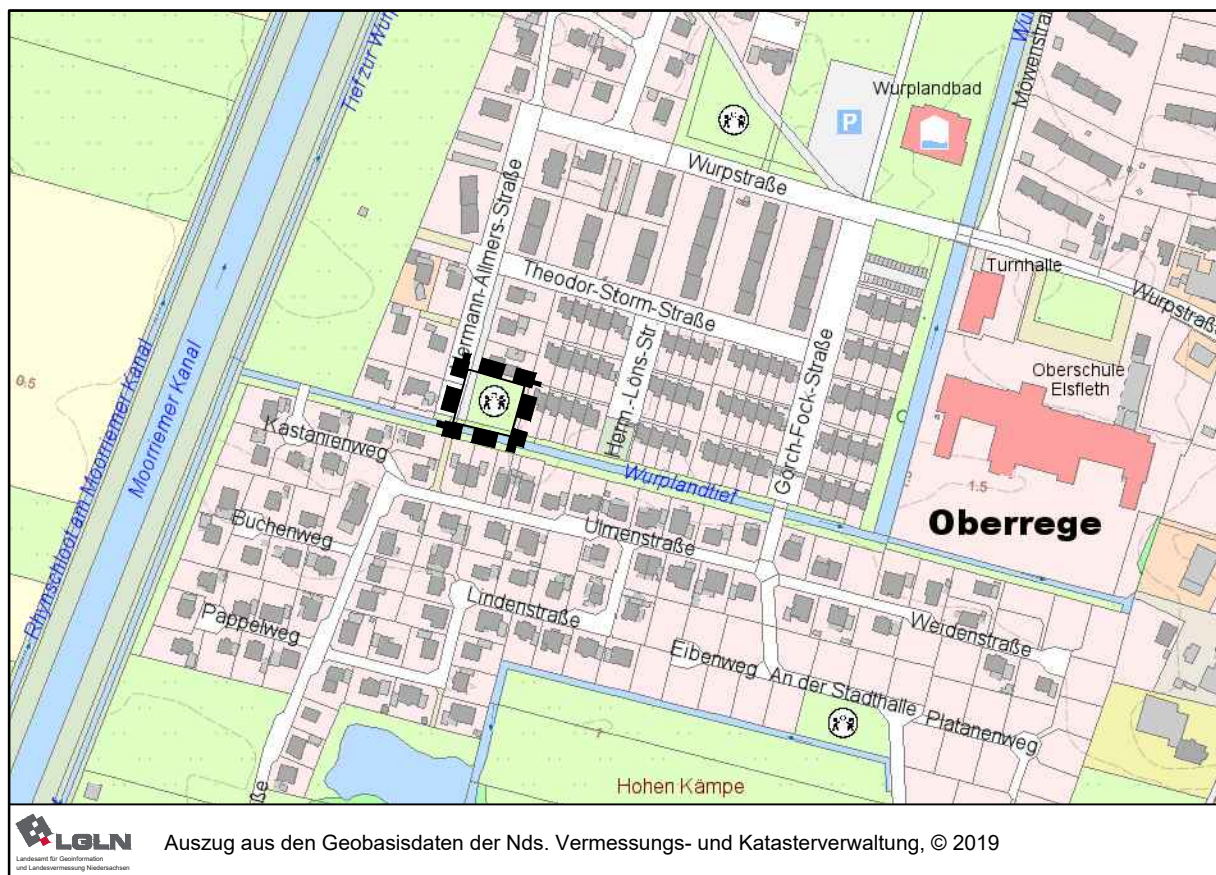


# Stadt Elsfleth

## Bebauungsplan Nr. 3B "Hermann-Allmers-Straße" 4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

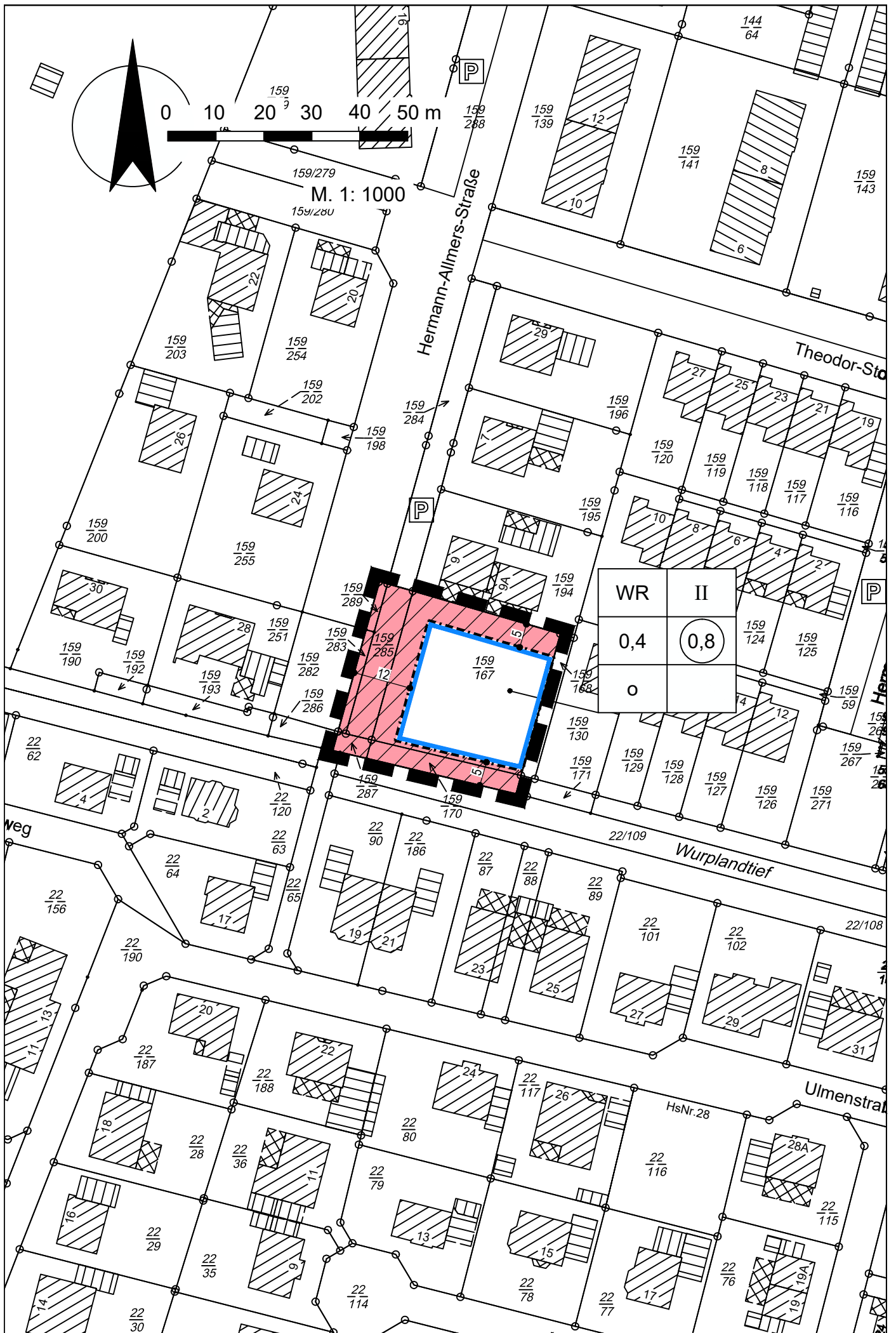
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

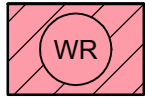
Entwurf  
17.05.2019

Entwurf zum Satzungsbeschluss



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Reine Wohngebiete

## Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

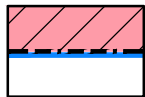
## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Nutzungsbeschränkungen im Reinen Wohngebiet

(1) Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),

(2) Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

(3) Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

## 2. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Innerhalb des Reinen Wohngebietes darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,2 m über fertiger Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße im mittleren Bereich der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen.

## 3. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(1) Garagen und offene Garagen (Carpports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStpIVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den folgenden Flächen nicht zulässig:

- in einem Abstand von weniger als 7 m zu den gemeinsamen Flurstücksgrenzen der Hermann-Allmers-Straße
- in dem nördlichen nicht überbaubaren Bereich

Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Zuwegungen, Zufahrten sowie Einfriedungen im Bereich zwischen der Hermann-Allmers-Straße und der straßenseitigen Baugrenze. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Wurplandtiefs Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO, Gehölze sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig (Räumstreifen). (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

## 5. Anpflanzungen

Auf den privaten Grundstücksflächen zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und den gemeinsamen Flurstücksgrenzen mit der Hermann-Allmers-Straße ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde/ Stadtlinde (*Tilia cordata*, „Roelvo“), Qualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

## § 1 Dachneigung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

Dies gilt nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Dachgauben, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> haben.

## § 2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016 gemäß dem Farbbregister RAL 840-HR zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Solaranlagen können auf bis zu 50 % der Dachfläche installiert werden.

## § 3 Stellplätze

Je Wohneinheit müssen mind. 1,5 Einstellplätze zur Verfügung stehen.

## § 4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hainbuche, Hundsrose, Liguster, Buchsbaum, Weißdorn) hergestellt werden. Mauerwerk und Metallbaustoffe sind zwischen den Verkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenzen lediglich für Toranlagen zulässig.

Einfriedungen sowie Toranlagen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen das Maß von 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

## § 5 Stein- oder Kiesbeete

In den nicht überbaubaren Bereichen sind Stein- bzw. Kiesbeete oder Beete mit vergleichbaren Materialien nicht zulässig.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Es wird zudem auf Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Heizöl oder Chemikalien hingewiesen. Zur Vorbeugung von Risiken sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Maßnahmen zu treffen.

Dabei ist die technische Umsetzbarkeit, die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen (gem. § 78 b WHG ).

## HINWEISE

- (1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** gemacht werden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gem. § 14 Abs. 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.
- (2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **Hinweise auf Altablagerungen** zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
- (3) **Einleitungen in ein oberirdisches Gewässer** stellen eine Benutzung gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch einzuholen.
- (4) Gemäß § 67 Abs. 2 WHG ist ein **Gewässerausbau** die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (z.B. Uferbefestigung). Die Herstellung und die wesentlichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen und des Gewässerausbaus bedürfen der Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch.
- (5) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.