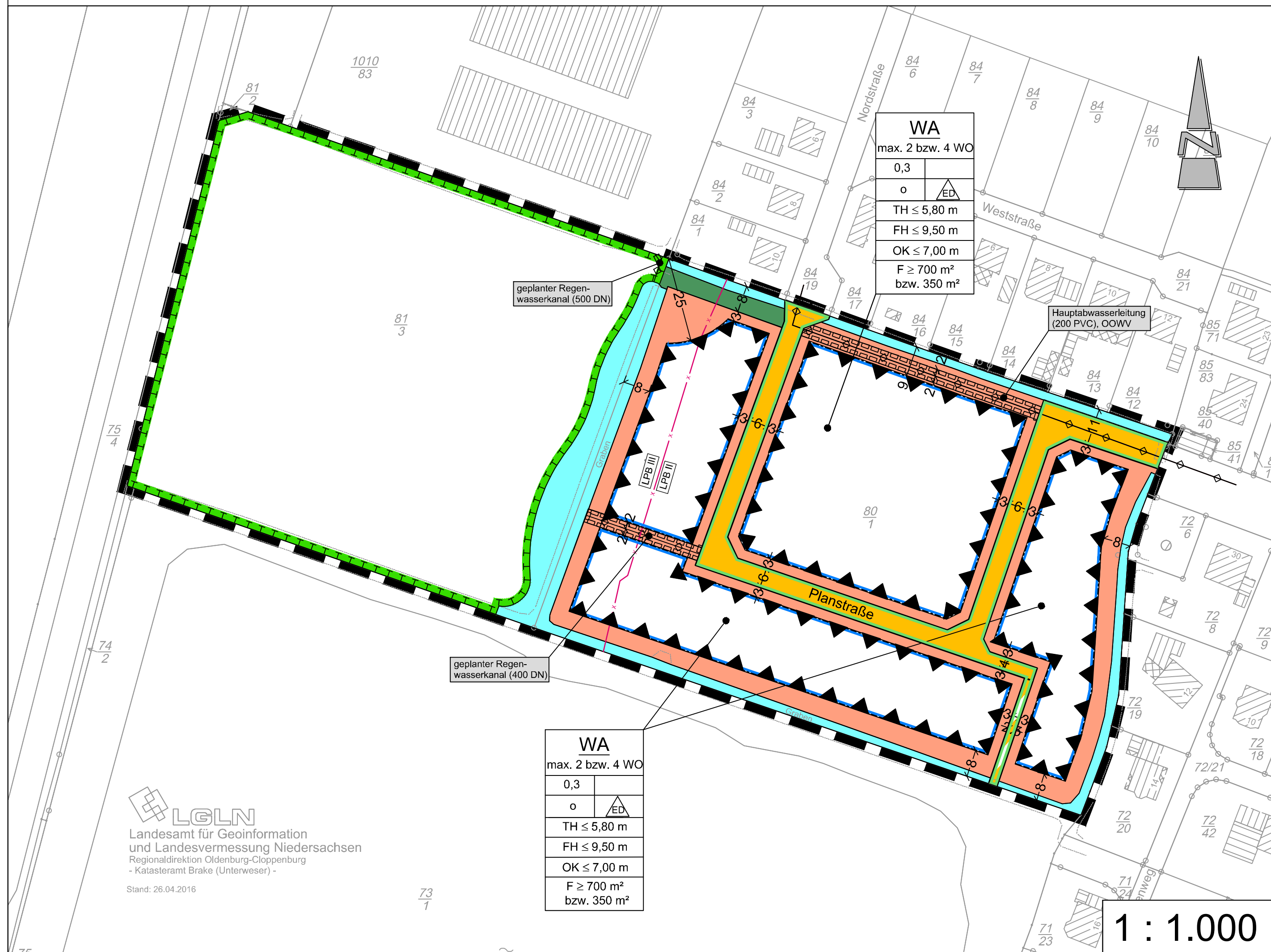


# Stadt Elsfleth

## Bebauungsplan Nr. 56 „Nordstraße“

### mit örtlichen Bauvorschriften



<b>WA</b>	
max. 2 bzw. 4 WO	
0,3	o
ED	
TH ≤ 5,80 m	
FH ≤ 9,50 m	
OK ≤ 7,00 m	
F ≥ 700 m²	
bzw. 350 m²	

<b>WA</b>	
max. 2 bzw. 4 WO	
0,3	o
ED	
TH ≤ 5,80 m	
FH ≤ 9,50 m	
OK ≤ 7,00 m	
F ≥ 700 m²	
bzw. 350 m²	

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Clippenburg  
- Katasteramt Brake (Unterwasser) -  
Stand: 26.04.2016

#### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO und Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.  
b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante  
c) Oberkante (OK): Obere Gebäudekante  
Die Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) gelten für geneigte Dächer mit einer Dachneigung von ≥ 10°. Die Oberkante (OK) gilt für Flachdächer mit einer Dachneigung von < 10°.  
Unterer Bezugspunkt: Oberkante des Erdgeschossfußbodens  
Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,50 Meter über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrtrahmitte.
- Innerhalb der straßenseitigen und gewässerseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die Grundstücksgröße beträgt je Einzelhaus mindestens 700 m² und je Doppelhaushälfte je 350 m².
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 400 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.  
Zu verwendende Pflanzarten:  
Bäume: Eberesche, Esche (in Sorten), Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn, Erle  
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als befahrbare Rasenfläche herzustellen.
- Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bereich der unterirdischen Leitung 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.
- In den mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden:  
**Lärmpegelbereich II:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R'w, res = 30 dB  
Büro Räume u. a.: erf. R'w, res = 30 dB  
**Lärmpegelbereich III:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R'w, res = 35 dB  
Büro Räume u. a.: erf. R'w, res = 30 dB
- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zu den Schallquellen (B 212 und Eisenbahn, Streckenabschnitt Elsfleth-Brake) abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis III muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme) für schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) sichergestellt werden. Ausgenommen hiervon kann innerhalb des im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 56 in Abbildung 7 gekennzeichneten gelben Bereich die Belüftung über die lärmabgewandte Seite erfolgen.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind vorhandene Gräben dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze sind mindestens dreireihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Für die Überplanung eines Einzelbaums ist ein Hochstamm (Eberesche) zu pflanzen. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Im zentralen Bereich sind insgesamt zwei Senken in einer Größe von jeweils mindestens 200 m² anzulegen. Die übrigen Flächen sind als Extensivwiese zu nutzen. Parallel zur Grabenaufweitung ist ein 10 m breiter Räumstreifen zur Unterhaltung des Rückhaltebereichs zulässig. Der Räumstreifen muss zu jeder Zeit für eine maschinelle Räumung befahrbar sein.  
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:  
**Bäume:** Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Sandbirke, Esche, Traubeneiche, Vogelkirsche  
*Sorbus aucuparia, Quercus robur, Fraxinus excelsior, Carpinus betulus, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Quercus petraea, Prunus avium*  
**Sträucher:** Feldahorn, Haselnuss, Ohnweide, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen  
*Acer campestre, Corylus avellana, Salix aurita, Crataegus laevigata, Sambucus nigra, Euonymus europaea*  
Folgende Qualitäten sind zu verwenden:  
**Bäume:** Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm  
**Sträucher:** leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ identisch.
  - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte 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 der allgemeinen Wohngebiete ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit einer Verschalung errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz und/oder Mauerwerk zulässig.
  - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebende Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.
  - Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschichtene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 56 zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlatenzäune oder Mauerwerk zugelassen. Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Einfriedungen sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
  - Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).
- #### Nachrichtliche Übernahmen und 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, Olener 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.

- Aus dem Gebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.
- Der Erschütterungseintrag der Bahn in den Boden ist in diesem Streckenabschnitt erheblich, so dass entstehende Schäden an neu erstellten Bauwerken nicht ausgeschlossen werden können. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.
- Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Die Zugangsmöglichkeiten über die vorhandenen Wege und Flächen für Bau- & Instandhaltungsmaßnahmen der OB müssen uneingeschränkt gewährleistet bleiben.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen in diesem Bereich sind daher nach der DB Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
- Einleitungen in ein oberirdisches Gewässer stellen eine Benutzung gemäß § 8 WHG dar. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 8 (1) WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch einzuholen.
- Gemäß § 67 (2) WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (z.B. Uferbefestigungen, Verrohrungen). Der Gewässerausbau bedarf gemäß § 68 WHG der Planfeststellung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch.
- Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen bedürfen gemäß § 57 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Elsfleth den Bebauungsplan Nr. 56 „Nordstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.  
Elsfleth, 23.05.2017  
gez. Brigitte Fuchs (Siegel)  
Bürgermeisterin

#### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGE**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2015 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Clippenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.04.2016). 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.  
Brake, den 16.01.2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Katasteramt Brake (Siegel)  
gez. Schösser  
(Schlosser, Vermessungsoberamtsrat)

**PLANVERFASSER**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.  
Rastede, 19.05.2017  
gez. Mosebach  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 21.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Elsfleth, 23.05.2017  
gez. Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

**1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 21.04.2015 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 25.04.2015 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 09.05.2016 bis zum 09.06.2016 öffentlich ausgelegt.  
Elsfleth, 23.05.2017  
gez. Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

**2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 23.02.2017 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 25.02.2017 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.03.2017 bis zum 06.04.2017 öffentlich ausgelegt.  
Elsfleth, 23.05.2017  
gez. Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Elsfleth hat den Bebauungsplan Nr. 56 „Nordstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.05.2017 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.  
Elsfleth, 23.05.2017  
gez. Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

**INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ ist gem. § 10 (3) BauGB am 04.12.2017 in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 56 „Nordstraße“ ist damit am 04.12.2017 rechtsverbindlich geworden.  
Elsfleth, 05.12.2017  
gez. Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.  
Elsfleth, .....  
Bürgermeisterin

**BEGLAUBIGUNG**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ stimmt mit der Urschrift überein.  
Elsfleth, .....  
Unterschrift

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)  
max. 2 bzw. 4 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
TH ≤ 5,80 m Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 3  
FH ≤ 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 3  
OK ≤ 7,00 m Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 3  
F ≥ 700 m² bzw. 350 m² Mindestgrundstücksgröße, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Bauweise, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
Hauptabwasserleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, unterirdisch  
Geplanter Regenwasserkanal, unterirdisch
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II  
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsbetreibers zu belastende Flächen

# Stadt Elsfleth

## Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 56 „Nordstraße“

#### mit örtlichen Bauvorschriften

