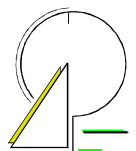




Bebauungsplan Nr. 56
„Nordstraße“

BEGRÜNDUNG
(Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	3
4.2.1 Gewerbelärm	4
4.2.2 Verkehrslärm	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Altablagerungen	5
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung	6
5.4 Mindestgrößen von Baugrundstücken	7
5.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.6 Verkehrsflächen	8
5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8
5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	8
5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	8
5.8 Öffentliche Grünfläche	8
5.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	9
5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
5.12 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.1 Rechtsgrundlagen	12

7.2	Verfahrensübersicht	13
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
7.2.2	Öffentliche Auslegung	13
7.3	Planverfasser	13

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Elsfleth, den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteils Oberhammelwarden im westlichen Anschluss an das bestehenden Wohngebiet städtebaulich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 56 „Nordstraße“ auf.

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortsteils Oberhammelwarden zu stärken und eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich zu sichern. Ziel ist innerhalb des ca. 3,44 ha großen Geltungsbereiches die Ausweisung von ca. 20 Baugrundstücken sowie die planungsrechtliche Sicherung bzw. Steuerung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die der Kompensation dient. Der Standort der Wohngebietsausweisung im unmittelbaren Anschluss an das umliegend bereits vorhandene Wohngebiet erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal.

Zur Realisierung dieser Konzeption werden im Bebauungsplan Nr. 56 allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zur Sicherung einer maßvollen Siedlungsdichte erfolgt eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 4 Wohneinheiten je Doppelhaus bzw. 2 je Doppelhaushälfte). Zudem dient die Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken (mindestens 700 m² je Einzelhaus bzw. mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte) ebenfalls der Verhinderung einer untypischen Siedlungsdichte. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung der maximalen First- bzw. Traufhöhe (TH) von 9,50 m bzw. 5,80 m und der Festsetzung der maximalen Oberkante (OK) von 7,00 m verbindliche Aussagen zur Dimensionierung getroffen. In Anlehnung an die baulichen Strukturen der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnsiedlungen werden im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise sowie die Zulässigkeit einer Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den östlich des Plangebietes verlaufenden Schützenweg sowie über die nördlich des Plangebietes verlaufende Nordstraße in Form einer Ringerschließung. Die entsprechend anzulegende Planstraße wird im südlichen Bereich durch die Anlage eines Geh- und Radweges ergänzt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb dieser Fläche sind Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf die von dem nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Gewerbebetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen sowie im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen, die von der westlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße sowie der Eisenbahnlinie ausgehen, werden auf der Grundlage des hierzu erstellten schalltechnischen Gutachtens entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Regelung der wasserrechtlichen Belange erfolgte die Erstellung eines Entwässerungsplanes, der eine schadlose Oberflächenentwässerung nachweist.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 56 zusammen gefasst. Der Umweltbericht ist der Begründung als Teil II beigefügt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ umfasst eine ca. 3,44 ha große Fläche südlich der Nord- bzw. Weststraße, westlich des Schützenweges sowie östlich der Eisenbahnstrecke Elsfleth – Brake, im westlichen Bereich der Ortslage Oberhammelwarden. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Plangebiet wird nordwestlich durch einen Gewerbebetrieb sowie nordöstlich und östlich durch Wohnbaustrukturen, die vornehmlich aus einer Einfamilienhausbebauung besteht, begrenzt. Darüber hinaus ist östlich des Plangebietes eine Pumpstation vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich ein See. Des Weiteren befindet sich westlich des Geltungsbereiches die vorgenannte Eisenbahnstrecke. Zudem verlaufen westlich der Eisenbahnstrecke der Moorriemer Kanal sowie die Bundesstraße 212.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, mit Änderung im Jahr 2012, ist der Planbereich in der Stadt Elsfleth der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 verfolgte Ziel, unter Rücksichtnahme auf die

umliegenden ländlichen Strukturen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnbauland weiterzuentwickeln, entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2003, geändert im Jahr 2010, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich ist innerhalb des genannten Gebietes ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauland bauleitplanerisch auszuweisen. Die Stadt Elsfleth wird darin als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Insgesamt entspricht die verträgliche Entwicklung durch Wohnbebauung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Zielen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth aus dem Jahr 2006 wird der östliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 56 weicht mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Bereich der als gemischte Baufläche (M) dargestellten Fläche sowie mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB vom derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ soll dieser Bereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich beregelt werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

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 und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Bebauungsplan Nr. 56 „Nordstraße“ sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich zum einen um den Gewerbelärm, der von dem nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Gewerbebetrieb ausgehend auf das Plangebiet einwirkt. Zum anderen gehen von der im Umfeld des Plangebietes gelegenen Bundesstraße 212 sowie der Eisenbahnstrecke Elsfleth – Brake Emissionen aus, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Daher wurde eine entsprechende Berechnung der zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen durch die ITAP GmbH, Oldenburg vorgenommen¹.

4.2.1 Gewerbelärm

Von dem nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieb gehen Lärmimmissionen aus. Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche der im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im nordwestlichen Bereich des Plangebietes im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB (A) überschritten werden. Die Überschreitung in diesem Bereich findet in bis zu 25,00 m Abstand zu der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze statt. Daher wird die Baugrenze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) in diesem Bereich entsprechend in einem Abstand von bis zu 25,00 m zu der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dem Schutz vor den gewerblichen Geräuschimmissionen aus den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sicherzustellen (siehe Kap. 5.5). Den Belangen des Immissionsschutzes wird auf diese Weise Rechnung getragen.

4.2.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken zudem Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 212 sowie der Eisenbahnstrecke Elsfleth – Brake ein. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) im Tagzeitraum (55 dB(A)) um maximal 3 dB (A) und im Nachtzeitraum (45 dB(A)) um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Im Bebauungsplan sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen aufzunehmen. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis III.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (siehe Kap. 5.12). Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit Rechnung getragen.

¹ITAP GMBH : Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 56 „Südlich der Nordstraße der Stadt Elsfleth“, Oldenburg, 05.04.2016

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Zur Regelung der wasserrechtlichen Belange erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Erstellung eines Entwässerungsplanes durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerthelm und Tjardes GbR².

Gemäß diesem wird das anfallende Oberflächenwasser des Plangebietes über ein geplantes Regenwasserkanalnetz innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt und über einen geplanten Regenwasserkanal in den Graben im Grenzbereich zwischen den Grundstücken 81/3 und 80/1 eingeleitet. Dieser wird aufgeweitet. Die bestehenden Gräben werden größtenteils entsprechend des Bestandes festgesetzt. Lediglich im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie im Bereich der Verkehrsfläche die an die Nordstraße anschließt erfolgt eine Verrohrung der Gräben, da hier die Möglichkeit zur Überfahrt gewährleistet werden soll. Die geplanten Regenwasserkanäle außerhalb der Verkehrsflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt.

Die detaillierte Planung zur Gebietsentwässerung ist dem vorgenannten Entwässerungsplan zu entnehmen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „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.“

4.5 Altablagerungen

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 liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so

²INGENIEURBÜRO DR. SCHWERTHELM UND TJARDES GBR: Bebauungsplan Nr. 56 „Nordstraße“ in der Stadt Elsfleth, OT Oberhammelwarden, 16.12.2016

ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen (siehe Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des vorherrschenden Ortscharakters und gemäß der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ zur verträglichen Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur im westlichen Bereich der Ortslage Oberhammelwarden werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Darüber hinaus sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) 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). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnbauland und hätten negative strukturschädigende Auswirkungen auf den vorherrschenden Wohngebietscharakter.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaus maximal 4 bzw. je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage und der umliegend bereits vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt die Festsetzung der zulässigen First- (FH) und Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern sowie der Oberkante (OK) bei Flachdächern für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die zulässige Firsthöhe auf $FH \leq 9,50$ m, die zulässige Traufhöhe auf $TH \leq 5,80$ m und die zulässige Oberkante auf $OK \leq 7,00$ m festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unte-

rer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt. Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 0,50 Meter über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante heranzuziehen. Für die Oberkante (OK) ist die obere Gebäudekante der obere Bezugspunkt. Die Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) gelten für geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $\geq 10^\circ$. Die Oberkante (OK) gilt für Flachdächer mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$.

5.4 Mindestgrößen von Baugrundstücken

Die ablesbare Bebauungsdichte kann neben der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB gesichert werden. Zur Sicherung einer maßvollen Siedlungsdichte und zur Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung erfolgt daher innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete beträgt die Grundstücksgröße je Einzelhaus mindestens 700 m² und je Doppelhaushälfte je 350 m².

5.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung die örtlich vorherrschende, aufgelockerte Bebauungsstruktur übernimmt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass im gesamten Plangebiet ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen wird.

Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt im Bereich der Wasserflächen sowie der öffentlichen Grünfläche die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 8,00 m zu der Geltungsbereichsgrenze. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die Baugrenze in einem Abstand von bis zu 25,00 m festgesetzt, um dem Schutz vor den gewerblichen Geräuschmissionen aus den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sicherzustellen. Ferner erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 9,00 m zu der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, um der in diesem Bereich befindlichen Hauptabwasserleitung bzw. dem dazugehörigem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht Rechnung zu tragen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen entlang des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes entlang des planten Regenwasserkanals, um dieser ebenfalls Rechnung zu tragen.

Zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO innerhalb der straßenseitigen und gewässerseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete (WA) erfolgt über den östlich des Plangebietes verlaufenden Schützenweg sowie über die nördlich des Plangebietes verlaufende Nordstraße in Form einer Ringschließung. Hierfür ist innerhalb des Plangebietes die Anlage einer Planstraße vorgesehen, die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Diese ist in einer Breite von 6,00 m – ≥ 8,00 m geplant. Die Anlage der Planstraße ist in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen. Die konkrete Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die Aufstellung von Hinweisschildern gem. StVO sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 400 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum zum Bebauungsplan Nr. 56 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:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ wird im südlichen Teil eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dieser 2,50 m breite Weg schafft die Voraussetzung einer fußläufigen Verbindung zu dem ca. 130 m südöstlich des Plangebietes gelegenen Spielplatz. Dies gilt jedoch nur für den Teilbereich des Weges, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Um die fußläufige Verbindung zu vervollständigen, bedarf es darüber hinaus der Anlage eines privaten Weges im Bereich der südlich des Plangebietes gelegenen Flächen, welche nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung sind.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 56 führt eine unterirdische Hauptabwasserleitung, welche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen Schützenweg und Nordstraße verläuft. Darüber hinaus verlaufen zwei geplante Regenwasserkanäle außerhalb der Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Diese drei Leitungen werden gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang der Abwasserleitung sowie entlang des innerhalb des allgemeinen Wohngebietes geplanten Regenwasserkanals werden die jeweils notwendigen Schutzstreifen von der Leitungsmitte ausgehend als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (siehe Kap. 5.11) festgesetzt.

5.8 Öffentliche Grünfläche

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient der Zuwegung der westlich der Wohnbau-

ung vorgesehenen Kompensationsfläche. Die öffentliche Grünfläche ist als befahrbare Rasenfläche herzustellen.

5.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgte die Erstellung eines Entwässerungsplanes (siehe Kap. 4.3). Hiernach wird der Gräben zwischen den Flurstücken 81/3 und 80/1 aufgeweitet. Dieser wird entsprechend der im Rahmen des Oberflächenentwässerungsplanes vorgesehen Aufweitung festgesetzt.

Die übrigen, bereits vorhandenen Gräben werden entsprechend der Bestandssituation als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche 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	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Sträucher	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus euopaea</i>

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

5.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um dem Versorgungsträger im Bedarfsfall einen freien Zugang zu der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten unterirdischen Hauptabwasserleitung zu gewährleisten, werden im Bereich der Leitungstrasse die notwendigen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

Für die Hauptabwasserleitung sowie den innerhalb des allgemeinen Wohngebietes geplanten Regenwasserkanal wird ein Schutzstreifen mit jeweils 2,00 m Entfernung von der Leitungsmittelpunkt festgesetzt. Innerhalb der insgesamt 4,00 m breiten, 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.

5.12 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zu den Schallquellen (Bundesstraße 212 und Eisenbahn, Streckenabschnitt Elsfleth-Brake) abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel 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 Schallgutachten¹ zum Bebauungsplan Nr. 56 in Abbildung 7 gekennzeichneten gelben Bereich die Belüftung über die lärmabgewandte Seite erfolgen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen in diesem Bereich verträglich in den Siedlungsraum einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ identisch.
2. 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.
3. 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.
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebende Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.
5. Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 56 zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune 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.

6. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oberhammelwarder Straße über die Nordstraße sowie ausgehend von der Straße „Am Weserdeich“ (K 213) über den Schützenweg. Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Ringerschließung.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation des OOWV.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird von der GIB Entsorgung Wesermarsch GmbH durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Dem Entwässerungsplan entsprechend wird die Oberflächenentwässerung durch die Anlage eines Regenwasserkanalnetzes sowie die Aufweitung des Grabens zwischen den Flurstücken 81/3 und 80/1 sichergestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),

- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

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

Elsfleth,

.....
Bürgermeisterin

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ erfolgte im Auftrag der Stadt Elsfleth vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*