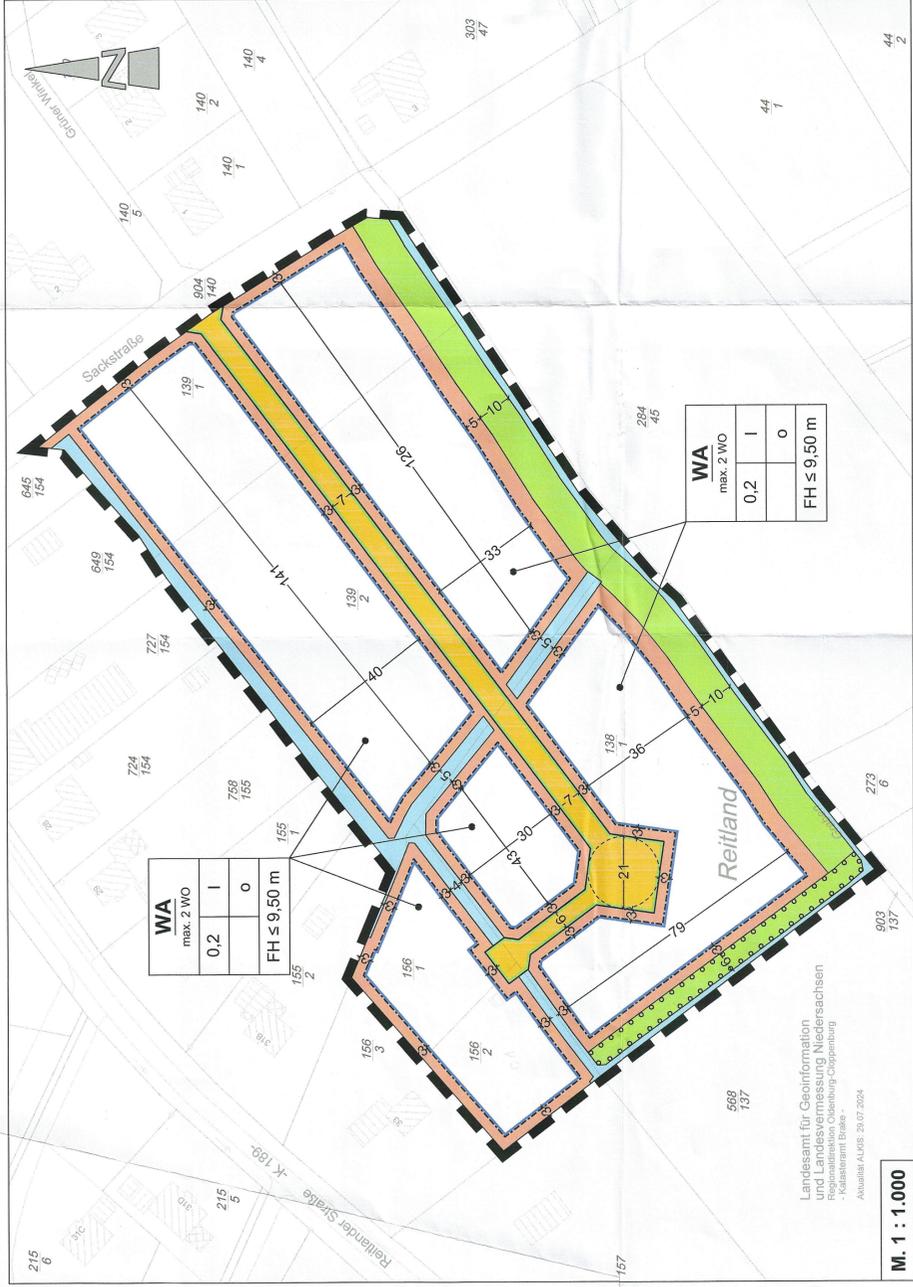


Gemeinde Stadland

Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“

mit örtlichen Bauvorschriften



M. 1 : 1.000

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katastralmittel Brakel -
Aktualität ALG: 28.07.2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude gem. § 8 (1) Nr. 6 BauNVO nur zwei Gebäude zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude aneinandergebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten gem. § 18 (1) BauNVO für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:
 - Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH); First
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenebene
 - Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäusseite
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte gebietseigene Gehölze (Bäume und Sträucher) anzupflanzen.

- Bäume:
- Bleiche (Quercus robur)
 - Eiche (Quercus petraea)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Bibbuche (Fagus sylvatica)
 - Bibbuche (Fagus sylvatica)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Sträucher:
- Faulbaum (Fraxinus alnus)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Einl. Weiden (Salix caprea, S. alba)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Schlingens (Corylus avellana)
 - Espe (Viburnum opulus)
 - Einl. Weiden (Salix caprea, S. alba)
- Gehölzqualitäten:
- Bäume: Höhe: 125 - 150 cm
 - Sträucher: Höhe: 125 - 150 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 - 8 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“.
- Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad quer zur Hausbreite des Gebäudes zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Dachneigung (Dachneigung > 5 cm) sind als Verstellstatische Dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Flachdächer (Dachneigung < 5 cm) und als Verstellstatische Dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Lichtkuppeln, Glasdächer sowie Dächer, auf denen Solaranlagen installiert werden.
- Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis braun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierete oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Dachsteine mit Solarelementen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen mit einer Größe von mehr als 15 m² sind einer Dachneigung nicht weniger als 5 cm (verstellstatische Dauerhaft) zu erhalten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Lichtkuppeln, Glasdächer sowie Dächer, auf denen Solaranlagen installiert werden.
- Bei Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufseite mit max. 4,50 m, minimal 2,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdschloßfußbodens bis zum Traufpunkt, einzuhalten. Der Traufpunkt wird durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gebildet.
- Aus Grundstücksbegrenzung an den straßenzugewandten Seiten sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Zäune sind an der Straßenseite anzubringen. Die Zäune sind als Holz- oder Metallzäune anzulegen. Die Verankerung von Kunststoff als Füllmaterial ist unzulässig. Zulässige, standortheimische Pflanzen für die Hecken sind Acer campestre (Feldahorn), Fagus sylvatica (Rohbuche), Berberis vulgaris (Berberitze), Ilex aquifolium (Stechpalme), Buxus sempervirens (Buchsbaum), Ligustrum vulgare (Liguster), Carpinus betulus (Hainbuche), Rosa canina (Hundrose), Crataegus monogyna (Weißdorn) oder Taxus (Eibe).
- Auf den Baugrundstücken in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen, Garagenzuträfen oder Stellplätze überbauten Flächen der Grundstücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Kompletterversiegelungen sowie die Herichtung als Schotter-, Splitt- oder Kiesecke sind nicht zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt es sich um verbindliche, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt, Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (6) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fruchtgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenschätze (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Abbauf 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 Arbeiten gestattet.
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
- Sollen bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hainlehn-Hammover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.

HINWEISE

- Die festgesetzten Wasserflächen sind zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z.B. Beseitigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Anlieger (gem. § 39 und 40 WHG und § 69 NDSchG). Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung obliegt dem Anlieger (gem. § 39 und 40 WHG und § 69 NDSchG). Die Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung obliegt dem Anlieger (gem. § 39 und 40 WHG und § 69 NDSchG). Die Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung obliegt dem Anlieger (gem. § 39 und 40 WHG und § 69 NDSchG). Die Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung obliegt dem Anlieger (gem. § 39 und 40 WHG und § 69 NDSchG).
- Die Baufeldräumung/Baufeldreinigung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gebirge oder Bäume abgebrochen, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschritten oder beseitigt werden). Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Urheberlichkeit eine Genehmigung erteilt hat. Die Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3176), die durch 3 das Gesetz vom 07.07.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. S. 46), anzuwenden.
- Auf den nachstehend genannten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation der unvernünftigen, zulässigen Eingriffe in die Natur und die Landschaft entsprechend dem Umweltbericht umgesetzt.

Flurstücke 218, 219, 220, 221, 222, 223, 226, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234 und 916/217 der Flur 9, Gemarkung Seefeld mit einer Gesamtgröße von ca. 56.755 m².

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Stadland den Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 03.04.2025 beschlossen.

Stadland, den 10.03.2026
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2024
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.2024). 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 09.03.2026
A. K. i. l. a. t.
Katasteramt Brake
im Auftrage
(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.
Rastfeld, den 10.03.2026
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 28.02.2024 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Stadland, den 10.03.2026
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am 18.09.2024 nach Erörterung der Begründung und dem öffentlichen Auslegungstermin am 18.09.2024 nach Erörterung der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 9 (3) BauGB bis zum 10.10.2024, die öffentliche Auslegung gemäß § 9 (3) BauGB bis zum 10.10.2024, öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ hat mit der Begründung und mit den örtlichen Bauvorschriften vom 07.10.2024 bis zum 07.11.2024 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bauleitplan geändert. Mit Anschriften vom 19.02.2025 wurden gem. § 4a (3) BauGB die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden um Stellungnahme bis zum 07.03.2025 gebeten.

Stadland, den 10.03.2026
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stadland hat den Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2025 gem. § 9 (8) BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.
Stadland, den 10.03.2026
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ ist gem. § 10 (3) BauGB am 10.03.2026 mit Örtlichen Bauvorschriften im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Stadland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften ist damit am 10.03.2026 rechtsverbindlich geworden.
Stadland, den 10.03.2026
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 219 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.
Stadland, den
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.
Stadland, den
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Planzeichenverordnung (Plan ZV)

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 a BauNVO
1.5. maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.5. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
2.7. Zahl der zulässigen Vollgeschosse
2.8. Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Firsthöhe (FH) über Bezugspunkt gem. textlicher Festsetzung Nr.4
3. Bauweise, Baulinien, Bauengrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1. offene Bauweise
3.5. Bauengrenze
6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
6.1. Straßenverkehrsfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Grünfläche mit Zweckbestimmung private Grünfläche
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB
10.1. Wasserflächen mit Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben"
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
13.2.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a
15. Sonstige Planzeichen
15.1.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

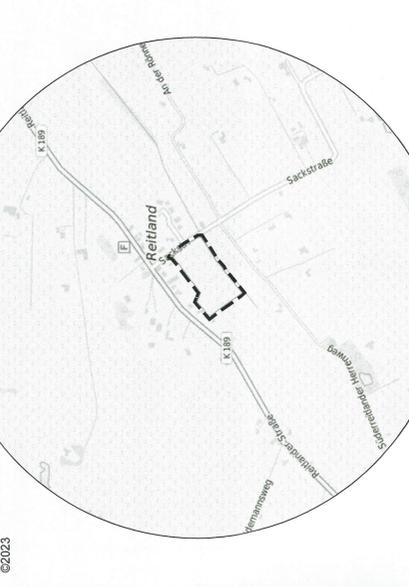
Gemeinde Stadland

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplanausschnitt
WMMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2023



Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastfeld • Oldenburger Str. 86 • Tel. (04402) 977930-0 • www.diekmann-mosebach.de