

**GEMEINDE STADLAND**  
**Landkreis Wesermarsch**

---



# Ergänzungssatzung „Reitland“

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

Urschrift

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



## PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 34 (4) Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Stadland in seiner Sitzung am ..... die folgende Ergänzungssatzung „Reitland“ nebst Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Stadland, .....

.....  
Bürgermeister

## FESTSETZUNGEN

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) befindet sich in der Ortschaft Reitland nordwestlich der Reitlander Straße. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Seefeld, Flur 9 die Flurstücke 769/212, 215/2, 215/3, 215/4, 783/240, 614/243 und 247/5 vollständig. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nach § 34 BauGB und nach § 2 Abs. 2 bis § 9 der vorliegenden Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB.
- (2) Als weitere Bestimmung gilt, dass Vorhaben gem. § 29 BauGB nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO zulässig sind. Die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO sowie gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 34 (5) Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO).

### § 3 GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN BAULICHER ANLAGEN

Innerhalb des in § 6 dieser Satzung bestimmten überbaubaren Bereiches ist gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 34 (5) Satz 2 BauGB in der Gemarkung Seefeld, Flur 9 auf Flurstück 769/212 eine Grundfläche von 600 m<sup>2</sup>, auf dem Flurstück 215/2 von 600 m<sup>2</sup>, auf dem Flurstück 614/243 von 600 m<sup>2</sup> und auf dem Flurstück 247/5 von 300 m<sup>2</sup> zulässig. Je Gebäude sind maximal 300 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden (Doppelhaus), ist je Gebäude eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 30% überschritten werden.

## **§ 4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 3,50 m und einer Firsthöhe (FH) von maximal 8,50 m zulässig (§ 34 (5) Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Für bauliche Anlagen werden gem. § 18 (1) BauNVO folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt:

Oberer Bezugspunkt:

Firsthöhe: obere Firstkante

Traufhöhe: Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

## **§ 5 BAUWEISE**

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO i.V.m. § 34 (5) Satz 2 BauGB). In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 20,00 m zulässig sind. Die maximale Gebäudelänge darf durch Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um maximal 6,00 m überschritten werden.

## **§ 6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Innerhalb des Satzungsgebietes ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 34 (5) Satz 2 BauGB eine über den Bestand hinausgehende Bebauung nur in einem Korridor zwischen einer Entfernung von mindestens 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Reitlander Straße (K 189) und einem maximalen Abstand von 50,00 m zum Flurstück 907/18, Flur 9, Gemarkung Seefeld (Flurstück der Kreisstraße 189 „Reitlander Straße“) zulässig. Die Grenzabstände gemäß NBauO und § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind einzuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Außerhalb des definierten Korridors für zusätzliche Bebauung sind Ersatzbauten sowie Änderungen für untergeordnete Bauteile für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude zulässig.

## **§ 7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 34 (5) Satz 2 BauGB). Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden (Doppelhaus), ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

## **§ 8 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN**

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die in der Begründung zur Ergänzungssatzung

„Reitland“ als verbindlich genannten und beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend zu beachten bzw. umzusetzen.

## **§ 9 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**

Zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei Realisierung von Bauvorhaben in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. In der Gemarkung Seefeld, Flur 9 sind nach Maßgabe der Begründung zur Ergänzungssatzung „Reitland“

- auf Flurstück 769/212 2.895 m<sup>2</sup> feuchtes Intensivgrünland zu erhalten,
- auf Flurstück 215/2 1.735 m<sup>2</sup> feuchtes Intensivgrünland zu erhalten und auf 470 m<sup>2</sup> nährstoffreiches Feuchtgrünland zu entwickeln,
- auf Flurstück 614/243 2.285 m<sup>2</sup> feuchtes Intensivgrünland zu erhalten und auf 2.210 m<sup>2</sup> eine extensiv genutzte Obstwiese anzulegen,
- auf Flurstück 247/5 265 m<sup>2</sup> feuchtes Intensivgrünland zu erhalten.

Auf allen vorgenannten Flurstücken sind innerhalb des gemäß § 6 definierten Bereiches (überbaubare Fläche) die Flächen, die nicht gemäß § 3 zulässig versiegelt wurden und die nicht als feuchtes Intensivgrünland zu erhalten sind, als Hausgarten anzulegen. Auf Flurstück 916/217, Flur 9 der Gemarkung Seefeld ist anteilig auf 2.580 m<sup>2</sup> ein nährstoffreiches Feuchtgrünland zu entwickeln.

Stadland, .....

.....  
Der Bürgermeister

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Reitland“ identisch.

### **§ 2 DÄCHER**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 27° - 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordneten, Bauteile.

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen sowie anthraziten Tönen zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder

schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbrechisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Außerdem ist Reet als Material für die Dacheindeckung zulässig.

### § 3 FASSADEN

Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rot- blau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Es sind für Klinker- bzw. Verblendmauerwerk wahlweise die Farben des Farbrechisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3005, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012, 8015 oder 8016 zu verwenden. Bei Putz ist ein weißer Farbton, der sich an den Farben des Farbrechisters RAL 840-HR 9001, 9002, 9010 und 9016 orientiert, zu verwenden. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.

### § 4 EINFRIEDUNGEN

Als Grundstückseinfriedung sind lebende Hecken, dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener offener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m oder offene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für Einfriedungen in Form von Hecken sind nur standortgerechte heimische Gewächse entsprechend der Pflanzliste in der Begründung zur Ergänzungssatzung „Reitland“ zulässig. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. die Geländehöhe am Nachbargrundstück.

### § 5 VORGÄRTEN

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze und den Gebäuden sowie zwischen der privaten Zuwegung und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Es sind standortgerechte heimische Gewächse zu verwenden. Pflanzenvorschläge sind der Pflanzliste in der Begründung zur Ergänzungssatzung „Reitland“ zu entnehmen. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

**Hinweis:** Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Stadland, .....

.....  
Der Bürgermeister

## HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
4. Von der Kreisstraße (K 189) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

---

## VERFAHRENSVERMERKE

---

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung der Ergänzungssatzung „Reitland“ einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Stadland, .....

.....  
(Bürgermeister)

---

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Reitland“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Stadland bekannt gemacht. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Reitland“ und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite einsehbar.

Stadland,.....

.....  
(Bürgermeister)

---

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stadland hat die Ergänzungssatzung „Reitland“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stadland,.....

.....  
(Bürgermeister)

---

---

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Reitland“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Ergänzungssatzung „Reitland“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Stadland,.....

.....  
(Bürgermeister)

---

## PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Ergänzungssatzung „Reitland“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Stadland vom Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)

.....  
(Unterschrift)