



**PLANUNTERLAGE**  
 Landkreis Wesermarsch,  
 Gemeinde Stadland, Gemarkung Schwei, Flur 10

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Quelle:  
 Auszug aus den Geobasisdaten der  
 Niedersächsischen Vermessungs- und  
 Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 2016).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg - Katasteramt Brake

Brake, den ..... Unterschrift

**Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)**

**Art der baulichen Nutzung**

■ Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

○ 0,45 Geschossflächenzahl  
 ○ 0,3 Grundflächenzahl

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

○ offene Bauweise  
 △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 ■ Baugrenze mit überbaubarem Bereich im WA

**Verkehrsflächen**

■ Straßenverkehrsflächen  
 ■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 R. u. F. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg  
 — Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**

■ Private Grünflächen  
 ■ Öffentliche Grünfläche  
 ■ Zweckbestimmung Parkanlage  
 ■ RS Zweckbestimmung Räumstreifen

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

■ Wasserflächen (Entwässerungsgräben)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 ■ Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)  
 ■ LPB III Lärmpegelbereich (LPB)  
 — Zu- und Abfahrtsverbot

**Planeintragungen zu nachrichtlichen Übernahmen**

--- Sichtdreieck  
 --- Begrenzung der Anbauverbotszone gemäß Straßengesetz

**Textliche Festsetzungen**

**Nr. 1 Freihaltung der nichtüberbaubaren Bereiche entlang von Straßen und Gräben**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder an die Böschungsoberkante eines Entwässerungsgrabens angrenzt, von jeglicher Bebauung i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO freizuhalten.

**Nr. 2 Freihaltung der Räumstreifen**  
 Entlang des Schwei Zuggrabens und des an der Südseite des Plangebietes verlaufenden Wasserzuges werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ in einer Breite von 10,0 m bzw. 5,0 m ab Böschungsoberkante festgesetzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO und Anpflanzungen freizuhalten.

**Nr. 3 Begrenzung der möglichen Überschreitung der GRZ**  
 Die jeweils zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO). Flächen von Stieplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

**Nr. 4**  
 entfällt

**Nr. 5**  
 entfällt

**Nr. 6 Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken**  
 Auf jedem Baugrundstück im Bebauungsplangebiet ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzung des Baumes hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

**Nr. 7 Sichtdreiecke**  
 Sichtdreiecke sind von jeder Sicht behindernden Nutzung oder Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**Nr. 8**  
 entfällt

**Nr. 9 Durchführung der Anpflanzungsmaßnahmen**  
 Die Bepflanzung der mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen ist entsprechend den Vorgaben des Kapitels 5 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - von der Gemeinde Stadland vorzunehmen. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraßen durchzuführen.

**Nr. 10 Passiver Lärmschutz**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Teilabschnitt durch Lärmimmissionen von der Landesstraße 855 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II und III gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 35 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 30 dB.

Für die der Landesstraße abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

Diese Festsetzung gilt für den Fall, dass auf dem an das Plangebiet angrenzenden Teilabschnitt der L 855 die zulässige Höchstgeschwindigkeit bei 100 km/h liegt. Bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit können die Flächen, auf denen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, neu berechnet werden.

**Nr. 11 Zuordnungsfestsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 63 und 64 der Flur 67 sowie auf dem Flurstück 28 der Flur 32, jeweils in der Gemarkung Moorriem der Stadt Eistfleth den Baugrundstücken im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - zugeordnet.

**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

**§ 1**  
 Die Gebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu errichten. Anbauten bis 36 qm Grundfläche, Garagen und sonstige Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume und sind auch mit einem Flachdach zulässig.

**§ 2**  
 Die Dachneigung der Sattel- und Walmdächer der Bauten muss zwischen 30 Grad und 45 Grad quer zur Hauptachse des Gebäudes betragen.

**§ 3**  
 Bei den Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufenseite mit maximal 3,80 m, minimal 2,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Traufpunkt, einzuhalten. Der Traufpunkt wird durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gebildet.

**§ 4**  
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen, zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

**Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes finden auf den Flurstücken 63 und 64 der Flur 67 sowie auf dem Flurstück 28 der Flur 32, jeweils in der Gemarkung Moorriem der Stadt Eistfleth statt. Siehe hierzu die nebenstehenden Kartenausschnitte.

**Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise (Fortsetzung)**

3. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erforderliche Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

6. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Baumaßnahmen außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen oder es ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

7. Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung (z. B. Grenzgräben) sind gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinerung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.

8. Entlang der Landesstraße 855 dürfen gemäß § 24 (1) NStG in einer Entfernung bis 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.

9. Von der Landesstraße 855 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

10. Die angegebenen DIN- Vorschriften können bei der Gemeinde Stadland eingesehen werden.

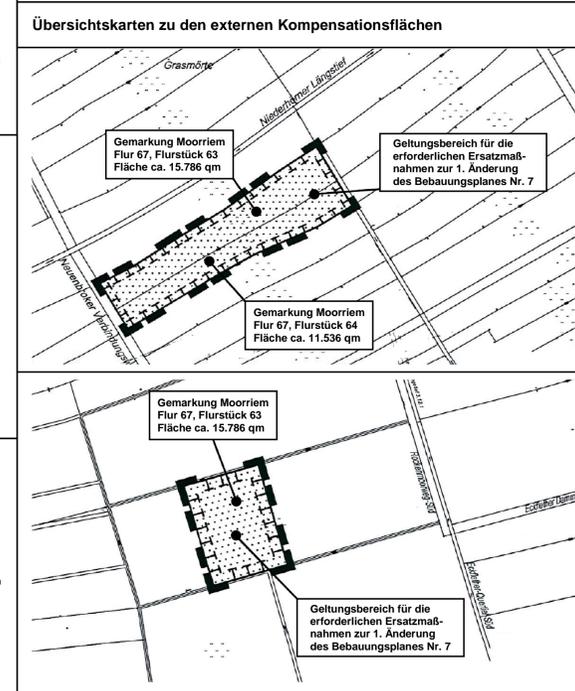
11. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sind als örtlich hinzunehmen.

12. Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

13. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - treten im äußersten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - außer Kraft.

14. Gemäß § 67 (2) WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Der Gewässerausbau bedarf gemäß § 68 WHG der Planfeststellung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch.

15. Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen bedürfen gemäß 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.



**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Gemeinde Stadland diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Schwei-, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Rodenkirchen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Schwei- wurde ausgearbeitet von:

H + B Umweltpartner Ingenieurgesellschaft mbH  
 Heidkamper Landstraße 17  
 26215 Wiefelstede

Wiefelstede, den .....  
 .....  
 Planverfasser

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Schwei- beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... örtlich bekanntgemacht.

Rodenkirchen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Schwei- zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Schwei- und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenkirchen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Stadland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Schwei- nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rodenkirchen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Schwei- ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Rodenkirchen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Schwei- ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rodenkirchen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Schwei- sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rodenkirchen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**ENTWURF**  
**1. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 7**  
**- SCHWEI -**

**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**  
 (Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

**Gemeinde Stadland**  
**Landkreis Wesermarsch**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand: 04.05.2018