

# Exposé

## Wohnen in Stadland

### Grundstück



Objekt-Nr. OM-415986

### Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Ralf Thienken

26937 Stadland  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche

1.000,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Grundstück auf dem Land, um Ihnen den Wunsch Ach einem schicken Eigenheim im Grünen wahr werden zu lassen? Dann sind Sie im wunderschönen und idyllischen Wohlfühlort Reitland, Gemeinde Stadland im Landkreis Wesermarsch genau richtig.

Es stehen 23 Grundstücke zum Verkauf. Preis 79€ pro qm. Ideal für Familien und Naturliebhaber.

Das Besondere: Die Grundstücke sind bereits vollständig erschlossen und bieten beste Voraussetzungen für ihr Bauvorhaben! Zudem wird es um das neue Baugebiet herum in Zukunft keine weitere Bebauung geben.

## Sonstiges

Alles von Privat, ohne Makler.

2 Wohneinheiten möglich.

## Lage

Zur Ortschaft

Reitland zeichnet sich durch eine hervorragende Dorfgemeinschaft aus. Es gibt eine Freiwillige Feuerwehr, einen Dartverein, Spielschar Reitland (wir spielen Plattdeutsche Theaterstücke), einen Gymnastik und einen Schützenverein. Der KBV Reitland ist ein etablierter und erfolgreicher Bossel und Klotschießer und Schleuderball-Verein.

Lage:

Das kleine Dörfchen Reitland liegt in der Gemeinde Stadland zwischen den Ortschaften Schwei und Seefeld und grenzt an der Gemeinde Jade.

Das Strandbad Sehestedt unweit der Salzwiesen und dem schwimmenden Moor, die zum Naturpark Wattenmeer an der Norsseeküste gehören, ist als beliebter Naherholungsort in nur 2km erreichbar. So hat man das Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür.

In dem Nachbarort Schwei(5 km entfernt) gibt's Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine ärztliche Versorgung, Sport und Freizeitmöglichkeiten, sowie einen Kindergarten mit integrierter Krippe.

In Seefeld (3km entfernt) gibt es einen Tante Enzo Einkaufsladen , in dem man rund um die Uhr einkaufen kann. In Seefeld befindet sich eine Grundschule und ebenfalls ein Kindergarten mit integrierter Krippe mit Nachmittagsbetreuung.

Dank der guten Verkehrsverbindung und Zentraler Lage sind auch die umliegenden Städte Varel, Nordenham und Brake (jeweils ca 18km entfernt ) sowie Bremerhaven (30min Fahrtzeit) Oldenburg und Bremen (45 min Fahrtzeit).

Kontakt :

Ralf Thienken, Tel.01754601106 ( gelb makierte Grundstücke.

Sabrina Büsing, Tel.01742136917 ( blau makierte Grundstücke.

## Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# **Exposé - Anhänge**

1.  
2.

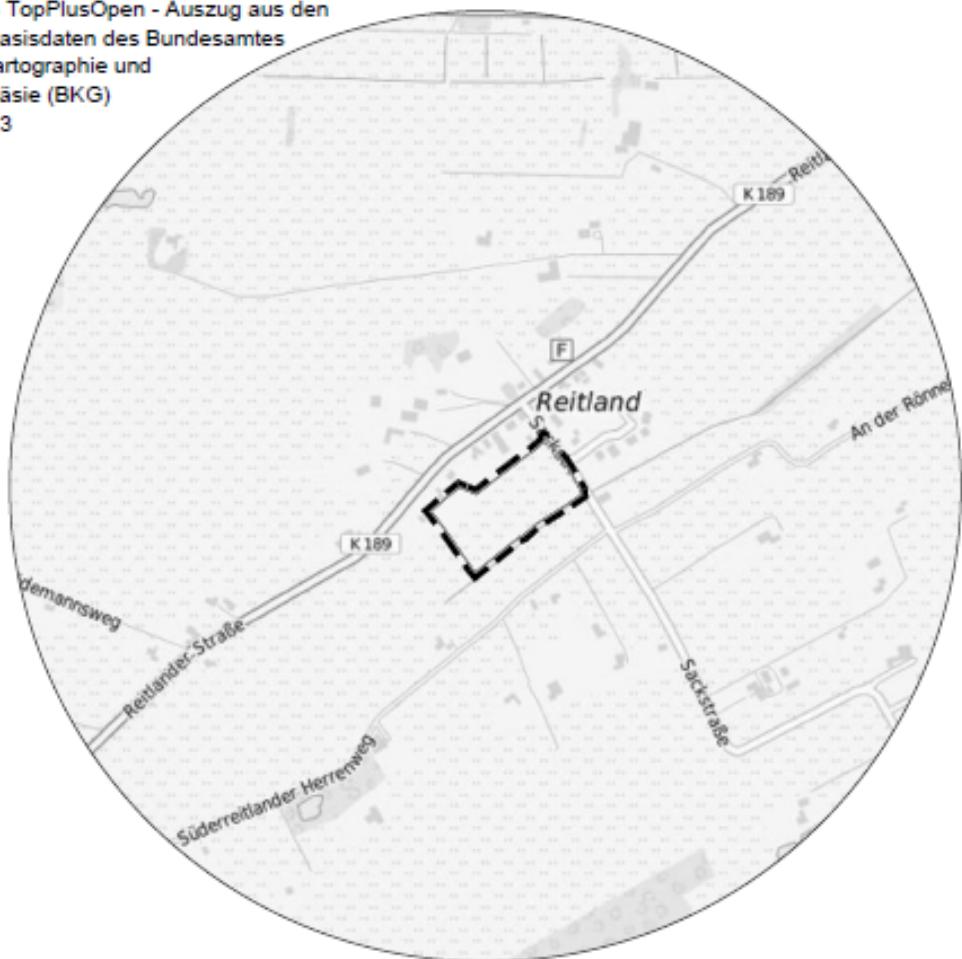
# Gemeinde Stadland

## Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

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



erneute Endfassung

05.03.2025

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

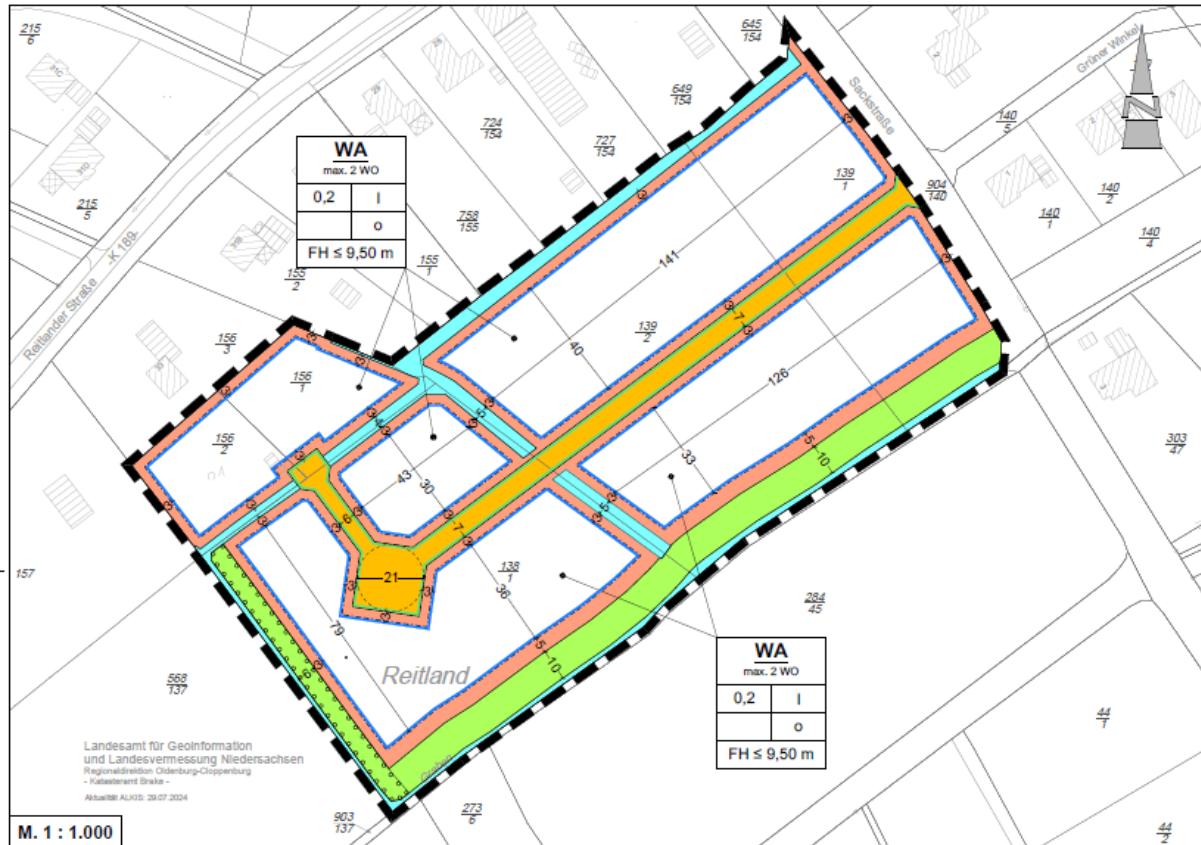
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# Gemeinde Stadland

## Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“

mit örtlichen Bauvorschriften



### PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Planzeichenverordnung (Plan ZV)

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 a BauVO

max. 2 WO

1.5. maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,2

2.5. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I

2.7. Zahl der zulässigen Vollgeschosse

FH ≤ 9,50 m

2.8. Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Firsthöhe (FH) über Bezugspunkt  
gem. textlicher Festsetzung Nr.4

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o

3.1. offene Bauweise

—

3.5. Baugrenze

#### 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 Wasserrichtung, 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



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude aneinandergebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
3. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten gem. § 18 (1) BauNVO für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt:

Firsthöhe (FH): First

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

5. 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:

Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petrea)
Hängebirke (Betula pendula)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Feldahorn (Acer campestre)
Blutbuche (Fagus sylvatica purpurea)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	

Sträucher:

Faulbaum (Frangula alnus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)	Haselnuss (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Schneeball (Viburnum opulus)
Einh. Weiden (Salix caprea, S. cinerea, S. aurita, S. alba)	

Gehölzqualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 125 -150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

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

1. Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“.
2. Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad quer zur Hauptachse des Gebäudes zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 36 m<sup>2</sup>, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.
3. Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Dachsteine mit Solarelementen.
4. Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen mit einer Größe von mehr als 15 m<sup>2</sup> und einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind flächendeckend zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm) und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Lichtkuppeln, Glasdächer sowie Dächer, auf denen Solaranlagen installiert werden.
5. Bei Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufseite mit max. 4,50 m, minimal 2,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Traupunkt, einzuhalten. Der Traupunkt wird durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gebildet.

6. Auf den Baugrundstücken in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen, Garagenzufahrten oder Stellplätze überbauten Flächen der Grundstücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Komplettversiegelungen sowie die Herrichtung als Schotter-, Splitt oder Kiesfläche sind nicht zulässig.

**Hinweis zu den Örtlichen Bauvorschriften:**

Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungs-widrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.

## HINWEISE

1. Die festgesetzten Wasserflächen sind zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z.B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig.  
Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Anlieger (gem. § 39 und 40 WHG und § 69 NWG).  
Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG).
2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung 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 Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschnitten 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 Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.  
Im Rahmen der Umsetzung der 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.
3. 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. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist anzuwenden.
4. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch 3 das Gesetz vom 07.07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist anzuwenden.
5. 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.
6. 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.
7. Auf den nachstehend genannten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und die Landschaft entsprechend dem Umweltbericht umgesetzt.

Flurstücke 218, 219, 220, 221, 222, 223, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 und 916/217 der Flur 9, Gemarkung Seefeld mit einer Gesamtgröße von ca. 56.755 m<sup>2</sup>.

## 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 ..... beschlossen.

Stadland, den .....

(Siegel)

.....  
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-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.07.2024). 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 .....

(Siegel)

.....  
Katasteramt Brake  
im Auftrage

### PLANVERFASSER

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

Rastede, .....

.....  
Unterschrift

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am 15.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am 18.09.2024 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 02.10.2024 ortsüblich 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 Anschreiben vom 19.02.2025 wurden gem. §4a (3) BauGB die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden um Stellungnahme bis zum 07.03.2025 gebeten.

Stadland, den .....

.....  
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 ..... gem. § 10 BauGB als Satzung mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

## **INKRAFTTREten**

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

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

## **VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

## **BEGLAUBIGUNG**

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

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister



# Baugebiet "ACHTERN DÖRP"

in Reitland, Gemeinde Stadland

Attraktive Grundstücke zu fairen Preisen!

m<sup>2</sup> Preis:  
79€



Informationen zum Baugebiet sowie zur Bewerbung bei:

- gekennzeichnete Grundstücke: Ralf Thienken, 0175-46 01 106
- gekennzeichnete Grundstücke: Sabrina Büsing, 0174-21 36 917