

Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 221 "Nördlich Bookgastweg"

M. 1 : 1.000



Gemeinde: Friesoythe
Gemarkung: Friesoythe
Flur: 19
Maßstab: 1:1000

Planunterlage ergänzt durch:
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-log.
Auftragsnummer: 140325

Aus der Darstellung der Topografie
in der Planunterlage kann kein
Grenzbezug abgeleitet werden.

Lageanschluss: Gauß-Krüger-System, Lagestatus 100
Höhenanschluss: NN-Höhensystem, Höhenstatus 160 (GPS)

| WA 1 | |
|---------------|-----|
| a | I |
| 0,3 | 0,3 |
| GH max: 9,5 m | |

| WA 1 | |
|---------------|-----|
| a | I |
| 0,3 | 0,3 |
| GH max: 9,5 m | |

| WA | |
|-----|-----|
| o | II |
| 0,4 | 0,4 |

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
I Anzahl der Vollgeschosse
GH: 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
GR Geh- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Abfall

6. Grünflächen

Grünfläche
Zweckbestimmung:
O öffentlich

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

Wasserflächen
Regenrückhaltebecken
Gewässerräumstreifen (vgl. Hinweis Nr.4)

8. 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze benachbarter Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Lärmpegelbereiche (vgl. textl. Festsetzung Nr. 8)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise. Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 18,00 m betragen (gleiche Richtung).

3. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB

In den gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Sollten als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

6. Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,5 m betragen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der „Umlandstraße“ (durchschnittliche Höhe).

7. Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Regenrückhaltebecken zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses anzulegen.

8. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Für die Baulflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenseite stehenden Bauteile Wand, Dach, Fenster, Türe von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überwachungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

8.2 Die Schlafräume sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallepegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

9. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollständig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

10. Grünfläche - Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen am Streik sind als Gewässerrandstreifen anzulegen. Sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, es ist eine Mahd ab dem 1. Juli jeden Jahres zulässig. Fußwegverbindungen in wassergebundener Decke sind hier zulässig.

11. Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Friesoythe und den Entwässerungsverbindungen belastet.

Hinweise

1. Bauutzungsverordnung

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

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

3. Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen dienen als Räumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bookgastweg“ und Nr. 128 „Bookgastweg II“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 221 außer Kraft.

6. Verkehrslärmemissionen

Von der Landstraße L 835 gehen Emissionen aus: Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

7. DIN - Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Friesoythe jederzeit einsehbar.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014 LGLN

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

Friesoythe, den _____

OBVI Timmermann und Dieckmann

(Unterschrift)

(Siegel)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Bley

Im Technologiepark 4
20103 Oldenburg
T 0441 998493-10
info@luxplanung.de
www.luxplanung.de



3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

4. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

7. Verletzung von Vorschriften

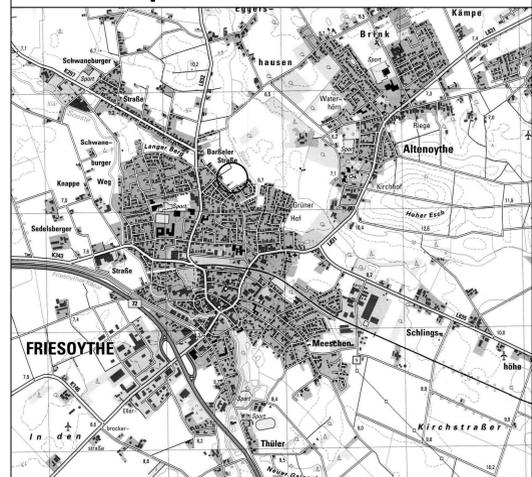
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M. 1 : 25.000



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 221 "Nördlich Bookgastweg"

M. 1 : 1.000