

Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 231 "Mückenkamp"

- mit örtlichen Bauvorschriften -
- Entwurf -
M. 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2 gemäß § 4 BauNVO**
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 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 1 und 2 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).
- 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 (jegliche Richtung).
- 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.
- Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.
- 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.
- Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO**
Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkante der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,50 m betragen.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen rechtwinklig von der Fassade.
- Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Regenrückhaltebecken zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses anzulegen.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Lärmschutzeinrichtungen (Wall/Wand) mit einer Höhe der Schirmkante von mindestens 4,0 m über Oberkante Fahrbahnmitte des Oldenburger Ring (L 831) zu errichten.
- Passiver Schallschutz im Obergeschoss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
9.1 Für die Bauflächen wird im Obergeschoss passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßennachseite stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Außenbalkontüren in Wohnräumen, Übernachtungsräumen 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 abschwächender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.
9.2 Die Schlafräume im Obergeschoss 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 Schallpegeldifferenz 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.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Grünfläche – Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Die öffentlichen Grünflächen am Streek 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.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Einfriedigungen § 84 Abs. 3 NBauO**
Die Höhe der Einfriedigungen darf entlang der an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstückseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- 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, Oldener 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.
- Altlasten**
Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde zu benachrichtigen.
- 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.
- Verkehrslärmisolationen**
Von der Landesstraße 831 gehen Emissionen aus: Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Einreichungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**
Der Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“ überlagert Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Entlastungsstraße II / Meeschenstraße“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Mückenkamp“ außer Kraft.
- DIN-Vorschriften**
Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführte DIN-Norm 4109 ist bei der Stadt Friesoythe einsehbar.

Nachrichtliche Übernahme

- 20 m - Bauverbotszone an der L 831 gemäß § 24 Abs. 1 NStRG**
Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
2. **40 - Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStRG**
Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
3. **Sichtfelder**
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.
4. **Überschwemmungsgebiet gem. § 5 Abs. 6a BauGB**
In Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen und Verbote des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister) _____ (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Liegenschaftskarte
Landschaftsplanungsamt
Landschaftsplanungsamt
Landschaftsplanungsamt

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 _____
Dipl.-Ing. U. Timmermann und Dipl.-Ing. J. Diekmann
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

(Unterschrift) _____ (Siegel)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhoff
Oldenburg, den 22.08.2017
Im Technologiepark Nr. 4
29109 Oldenburg
T 04141 998 493 - 10
info@luxplanung.de
www.luxplanung.de
lux
planung

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 ausliegen.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

4. 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)

5. 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)

6. Verletzung von Vorschriften

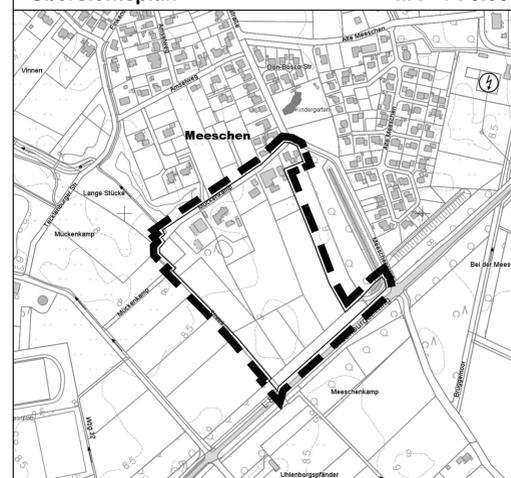
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 231 "Mückenkamp"

- mit örtlichen Bauvorschriften -

- Entwurf -

M. 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Anzahl der Vollgeschosse
FH: 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze
a abweichende Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

▲ Fläche Versorgungsanlagen: Abfall

6. Grünflächen

○ öffentliche Grünfläche

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

■ Wasserflächen
○ Regenrückhaltebecken und Fläche für die Hochwasserrückhaltung
— Gewässerrandstreifen (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

■ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8 und 9.2)

II III Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1)

II. Nachrichtliche Übernahme

○ Überschwemmungsgebiet

— 20 m - Bauverbotszone / 40 m - Baubeschränkungszone