

Stadt Friesoythe, Bebauungsplan Nr. 55 A „Beiderseits der Schwaneburger Straße, 1. Erweiterung“

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens und bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fahrbahnoberkante der Schwaneburger Straße (K 197) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Für Gebäude, die bei in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits vorhanden waren und die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten, sind ausnahmsweise Gebäudehöhen bis zu einem Höchstwert von 11,5 m zulässig.

1.4 Immissionsschutz

In dem in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereich III (LPB III) sind mind. folgende resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ (gem. DIN 4109) erforderlich:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen:
Büroräume u. ä.:

erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Der gekennzeichnete Lärmpegelbereich gilt bei ungehinderter Schallausbreitung für die der K 297 zugewandte Gebäudeseite.

Schallschutz von Schlafräumen

Im Lärmpegelbereich III sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die vollständig lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen bzw. sind Schlafräume an dieser Gebäudeseite anzuordnen.

Außenwohnbereiche

Im Plangebiet sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien im Lärmpegelbereich III auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Auf der der K 197 zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden. Diese Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

1.5 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55A „Beiderseits der Schwaneburger Straße, 1. Erweiterung“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55, rechtskräftig seit dem 28.05.1982, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

2.3 Sichtdreieck

Das dargestellte Sichtdreieck gem. RAST 06 ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

2.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

2.5 Oberflächenentwässerung

Bei Baumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.

2.6 Zufahrten zur K 297

Wenn Zufahrten neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaulastträger der Schwaneburger Straße (K 197) zu beteiligen.

2.7 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

2.8 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

Entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.