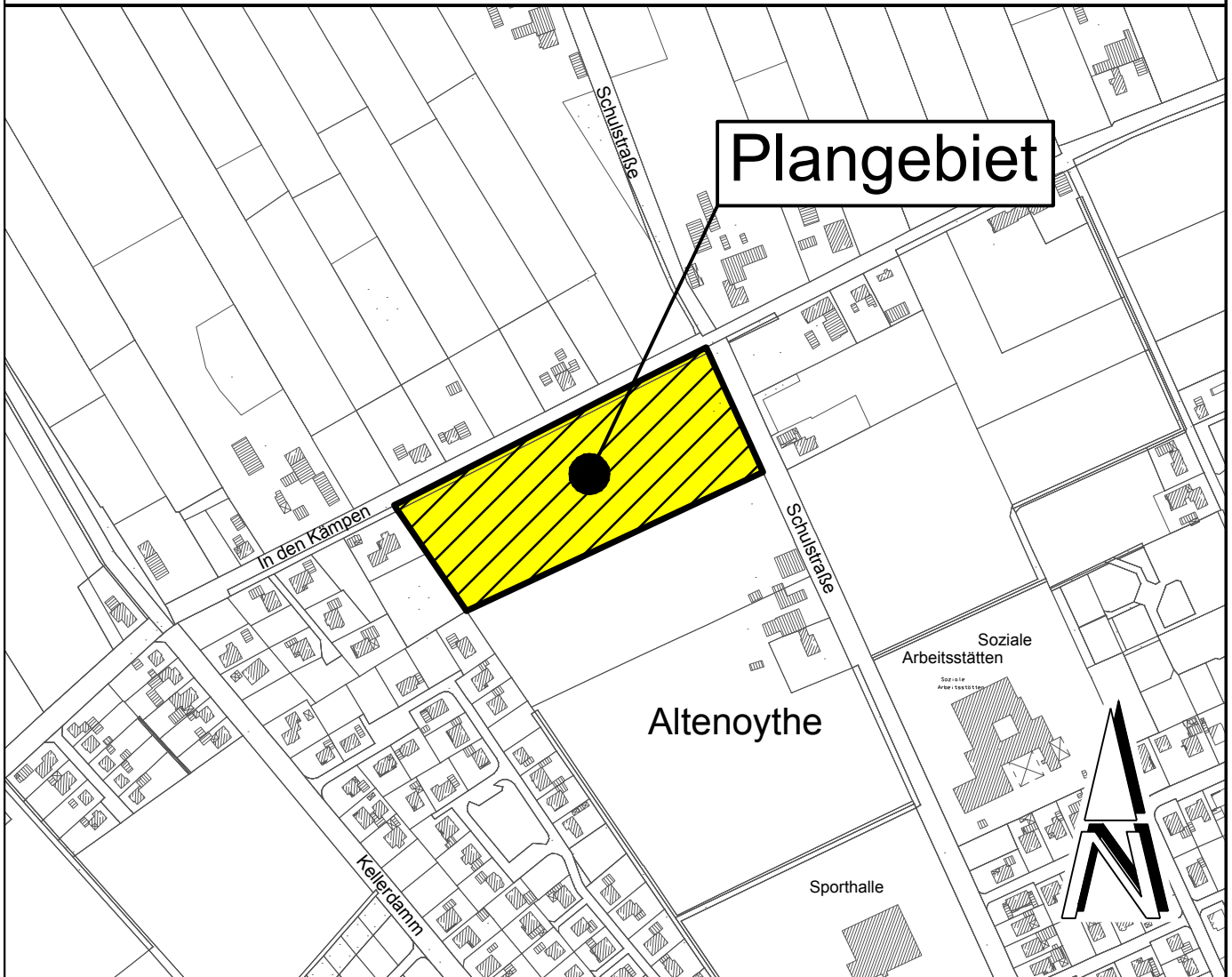


Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 22.08.2012

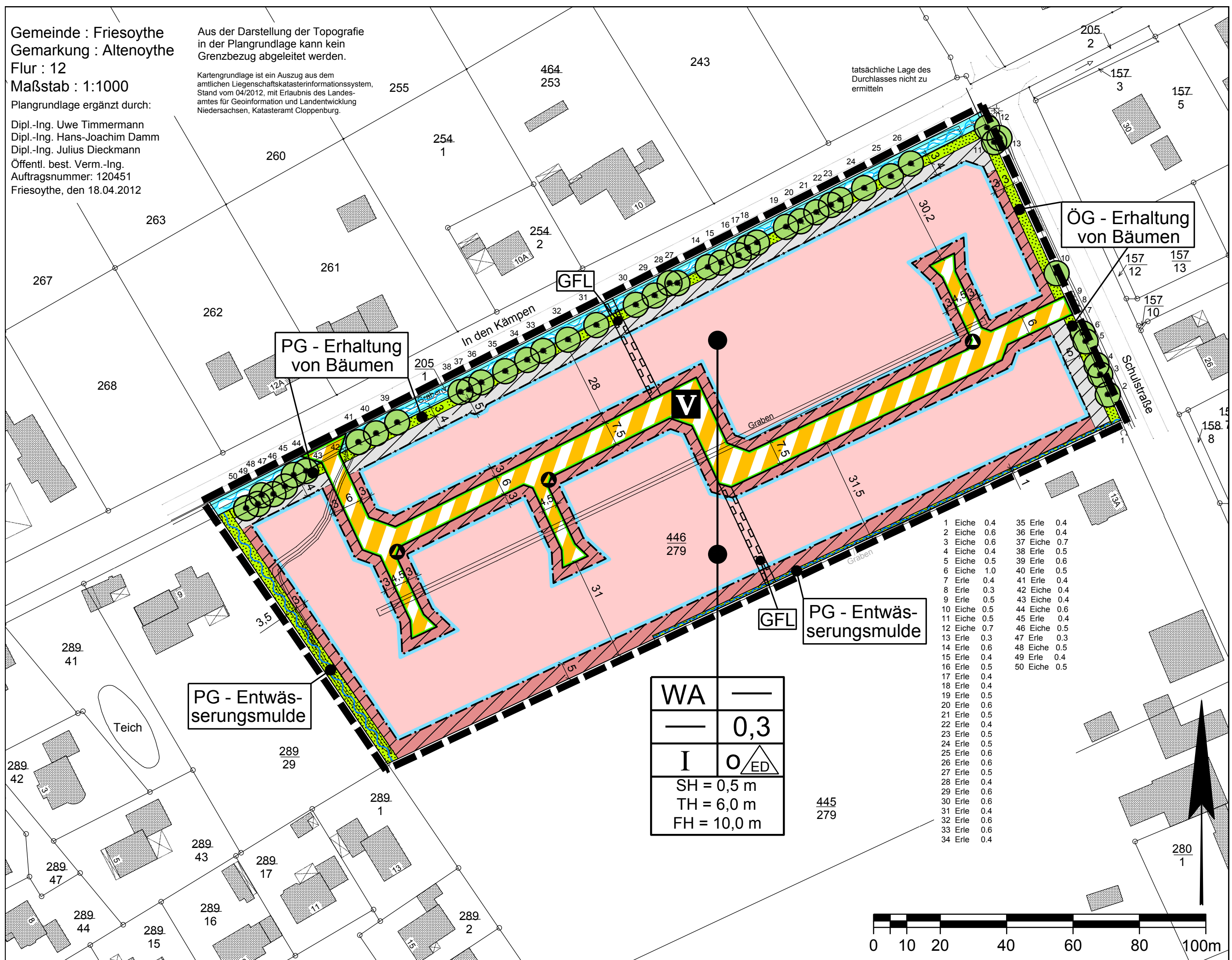
Bebauungsplan Nr. 166

" Schulstraße / In den Kämpfen "

- Entwurf -

Plangrundlage ergänzt durch:
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 120451
Friesoythe, den 18.04.2012

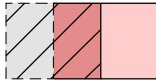
Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem, Stand vom 04/2012, mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Cloppenburg.



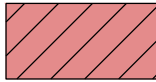
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

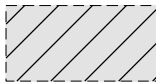
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)



WA Allgemeines Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten sind (siehe Textl. Fests. 1.4)

0,3

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SH = 0,5 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 6,0 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 10,0 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Stellfläche für Abfallbehälter für die wöchentliche Entleerung

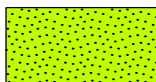


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hier:  = Verkehrsberuhigter Bereich



Grünflächen

 = Öffentliche Grünfläche  = Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

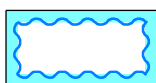
Erhaltung von Bäumen bzw. Entwässerungsmulde



zu erhaltender eingemessener Einzelbaum



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit und Leitungsträger zu belastende Flächen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Hier:

G = Graben



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig:

- Tankstellen
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

1.3 Mindestgrundstücksgröße

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 m² und für ein Doppelhaus insgesamt 800 m².

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zum Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Die gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der festgesetzten Einzelbäume bzw. Baumgruppen von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Achse der Oberkante der Straßenverkehrsfläche der Straße "In den Kämpfen" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Öffentliche und private Grünfläche - Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen (ÖG) und (PG) mit der Zweckbestimmung „Erhaltung von Bäumen“ sind die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

1.6.2 Private Grünfläche - Entwässerungsmulde

Die privaten Grünflächen (PG) mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ dienen der Anlage bzw. dem Erhalt naturnah gestalteter flacher Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser.

1.6.3 Straßenbäume

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist je 200 m² Verkehrsfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen.

1.6.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 166 „Schulstraße / In den Kämpfen“ verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Aus dem Ersatzflächenpool "Vehnemoor" wird eine Teilfläche von 6.896 qm zugeordnet.

2 Hinweise

2.1 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 meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

2.2 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 für 2012 vorgesehenen Energieeinsparverordnung sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

2.3 Artenschutz

Das Fällen von Bäumen und die Bauflächenvorbereitungen dürfen nicht in der Brutzeit der Vögel und in der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, stattfinden.

3 Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baummassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Sockelhöhe maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	