

Stadt  
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 22.08.2012

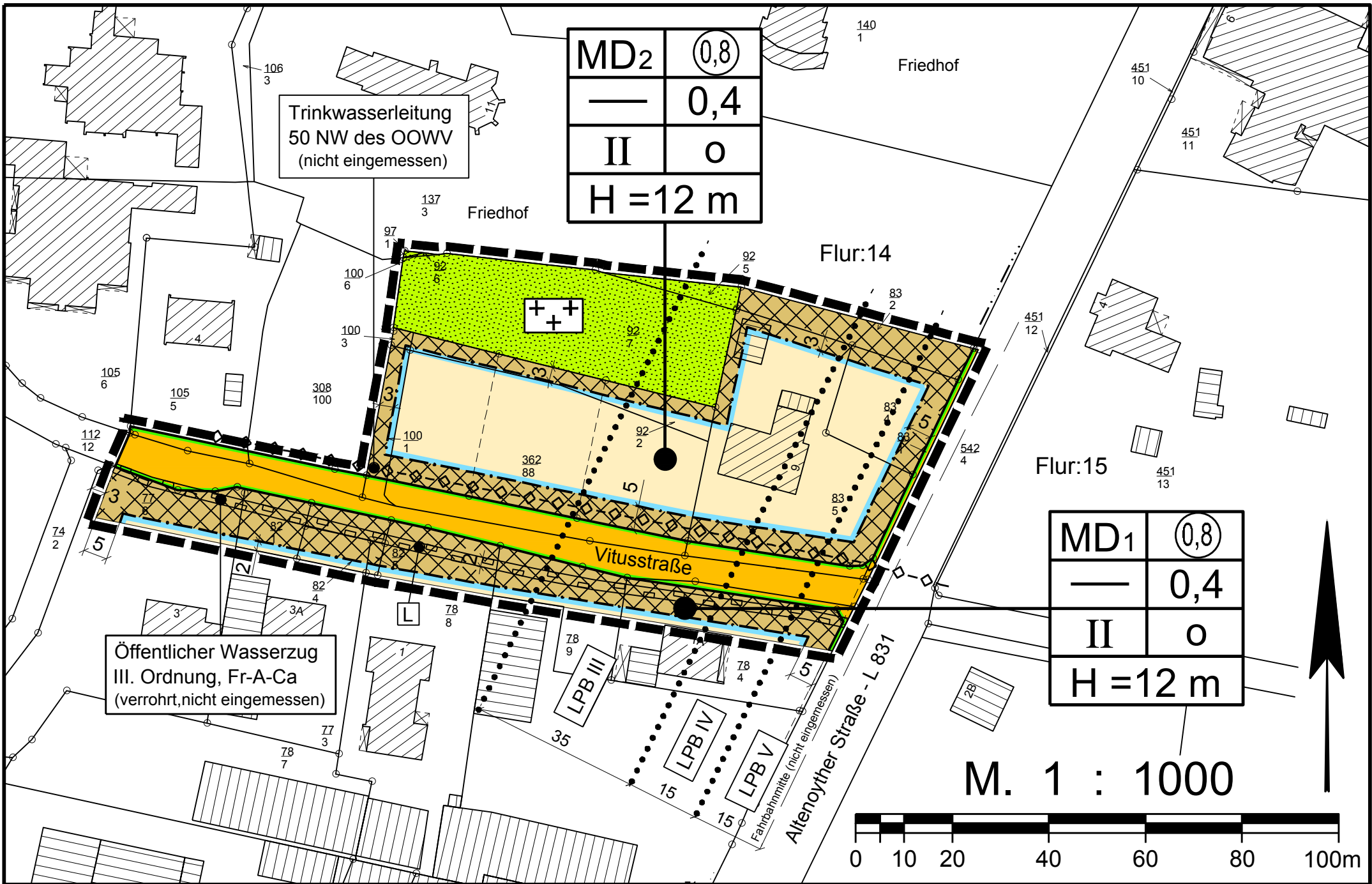
# Bebauungsplan Nr. 73

" Raiffeisenwarengenossenschaft "

## 1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

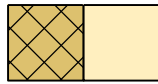
(Vorlage Satzungsbeschluss)



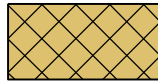
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

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



MD Dorfgebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H.=12m

H maximale Höhe baulicher Anlagen



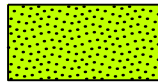
Baugrenze



Straßenverkehrsfläche

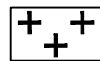


Straßenbegrenzungslinie

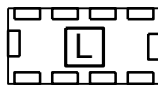


Grünflächen

Zweckbestimmung:



Friedhof



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
LPB III - V



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. Höhe baulicher Anlagen	

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

## 1.1 Nutzungen im Dorfgebiet (MD<sub>1</sub> und MD<sub>2</sub>)

Innerhalb des Dorfgebietes 1 (MD<sub>1</sub>) sind sonstige Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Dorfgebietes 2 (MD<sub>2</sub>) sind unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 4 BauVNO.

## 1.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Vitusstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

## 1.3 Immissionsschutz

### Wohn- und Aufenthaltsräume

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{W,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res} = 45$ dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{W,res} = 40$ dB

#### Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res} = 40$ dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{W,res} = 35$ dB

#### Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res} = 35$ dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{W,res} = 30$ dB

Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten bei ungehinderter Schallausbreitung für die der L 831 zugewandte Gebäudeseite.

### Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V 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.

Im Lärmpegelbereich III halten Neubauten und nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung sanierte Gebäude auch die Anforderungen nach DIN 4109 in der Regel bei geschlossenen Fenstern ein.

### Außenwohnbereiche

Im Plangebiet sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien außerhalb des Lärmpegelbereiches V anzuordnen.

Im Lärmpegelbereich IV sind die wohnungsnahen Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien an der lärmabgewandten westlichen Gebäudeseite anzuordnen. Darüber hinaus sind schützenswerte Außenwohnbereiche 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 Schalldämmmaße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Raiffeisenwarengenossenschaft" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 73, rechtskräftig seit dem 14.05.1982, außer Kraft.

### **2.2 Öffentlicher Wasserzug (verrohrt)**

Vorhandener verrohrter Graben (Wasserzug III. Ordnung, nicht eingemessen)

### **2.3 Versorgungsleitung**

—◇—◇—◇— Trinkwasserleitung des OOWV (nicht eingemessen)

### **2.4 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).

### **2.5 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.

### **2.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,

können bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

### **2.7 Artenschutz**

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (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.