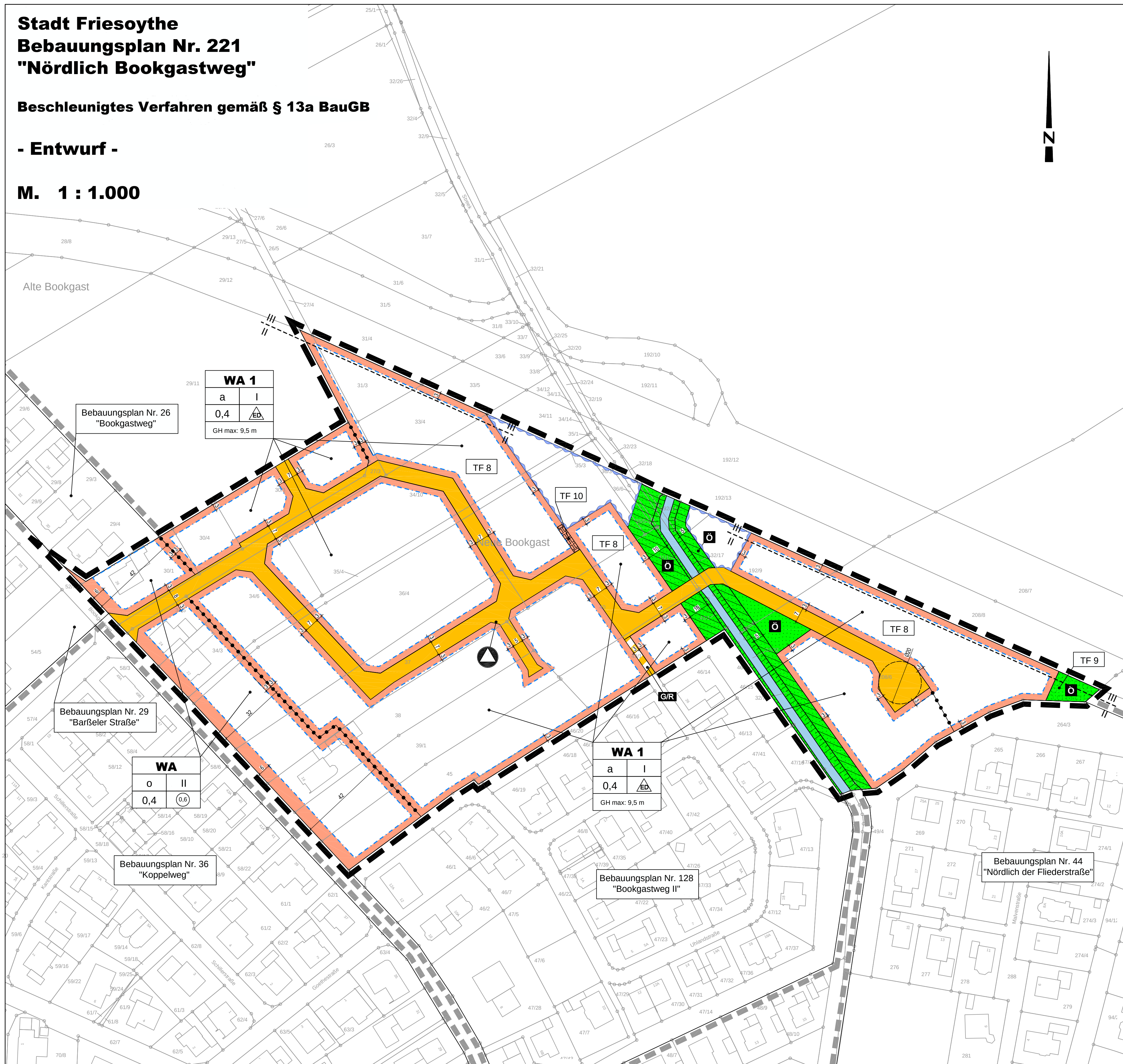


Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 221
"Nördlich Bookgastweg"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

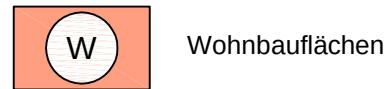
M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4
0,6
I
GH: 9,5 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
G/R Geh- und Radweg

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

Versorgungsfläche Abfall

6. Grünflächen

Grünfläche

Zweckbestimmung:
Ö öffentlich

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

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

Gewässerräumstreifen (vgl. Hinweis Nr.4)

8. 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. text. Festsetzung Nr. 8)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 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 ...
ÖBVI Timmermann und Dieckmann

(Unterschrift) (Siegel)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Bley
Oldenburg, den ...
Marie-Curie-Str. 1
26139 Oldenburg
T 0441 381354-90
info@lux-planung.de
www.lux-planung.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 ... öffentlich 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)

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 zulässig, 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. 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

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten die einem Neubau gleichkommen, sowie für Anbauten Gebäudelängen von höchstens 18 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen werden auf die Gebäudelänge nicht mit angerechnet. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

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. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahndecke der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße in Höhe des jeweiligen Baugrundstücks.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten, jeweils rechtwinklig von der Fassadenmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Regenrückhalteräume 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 einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenecke stehenden Bauteile Wand, Dach, Fenster, Tür von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, 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 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 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.

9. 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.

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

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Oberflächenentwässerung zugunsten der Stadt Friesoythe und den Entwässerungsverbänden belastet.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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, Schlicker 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, Otener 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 Alttablagerungen 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. Fußwegverbindungen in wassergebundener Decke sind hier 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.

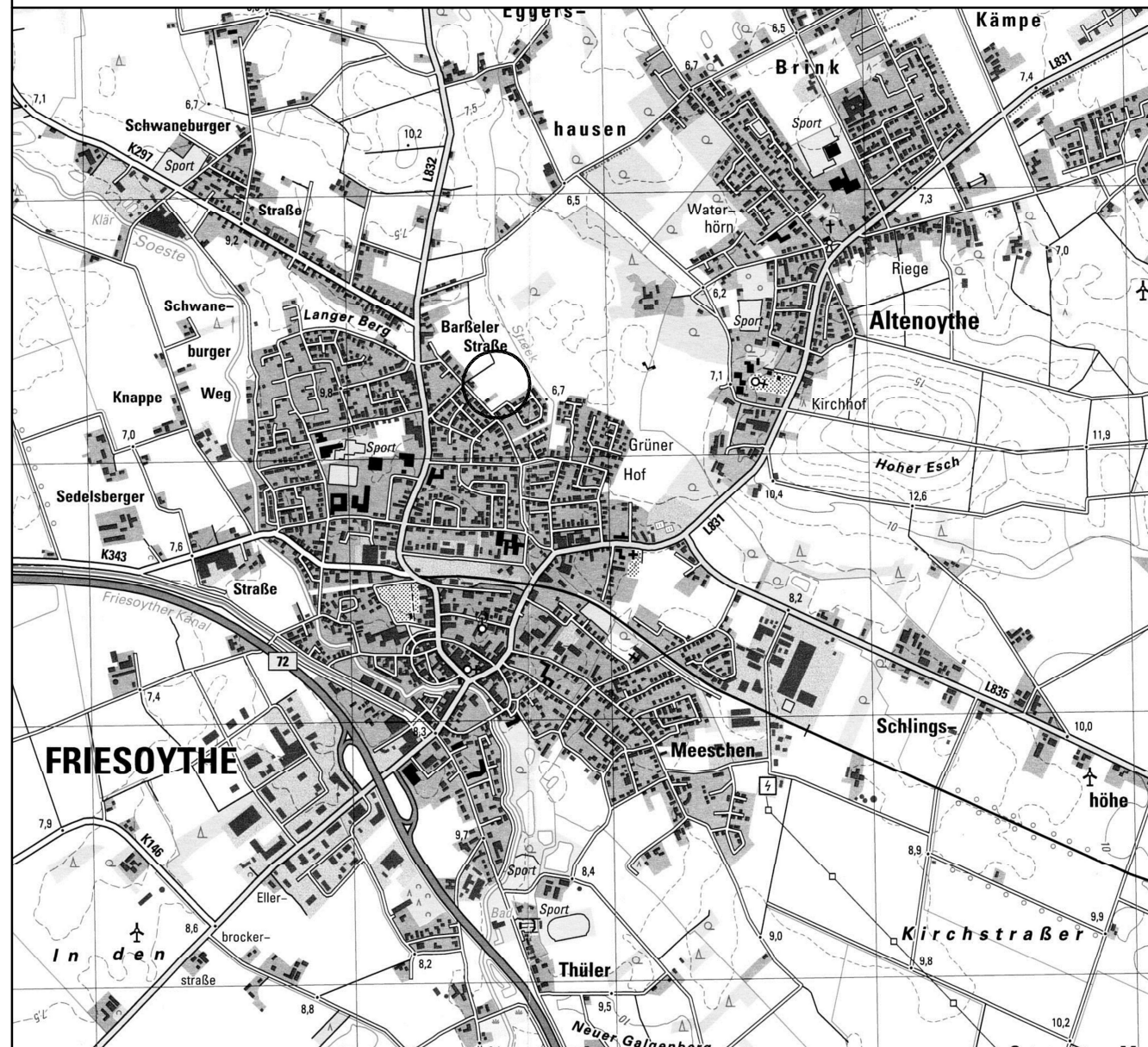
Präambel

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

Friesoythe, den ...
(Bürgermeister)

(Siegel)

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 221
"Nördlich Bookgastweg"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 12.05.2014