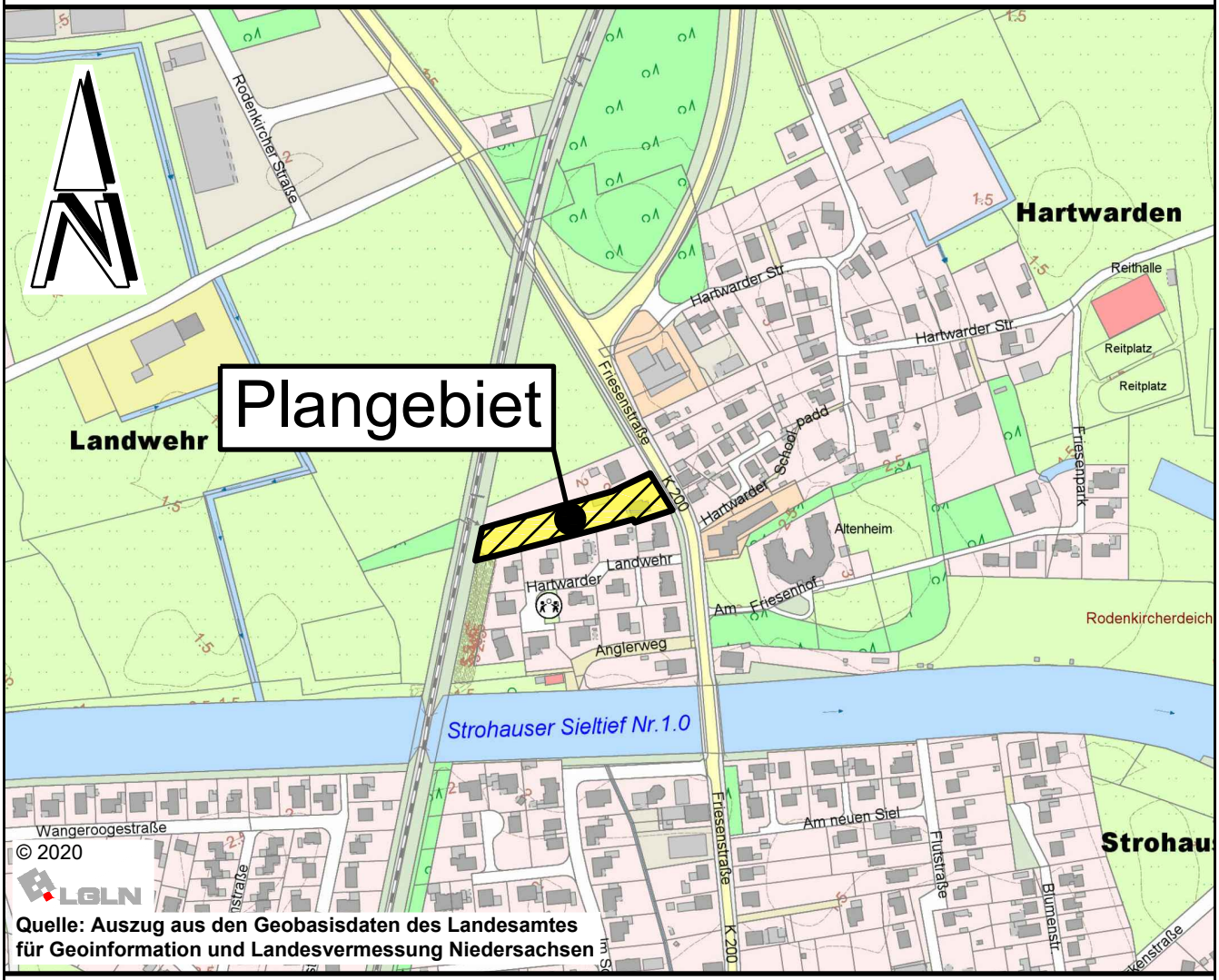
ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Stadland

Landkreis Wesermarsch

Stand:
04.11.2020

Bebauungsplan Nr. 56

" Friesenstraße "

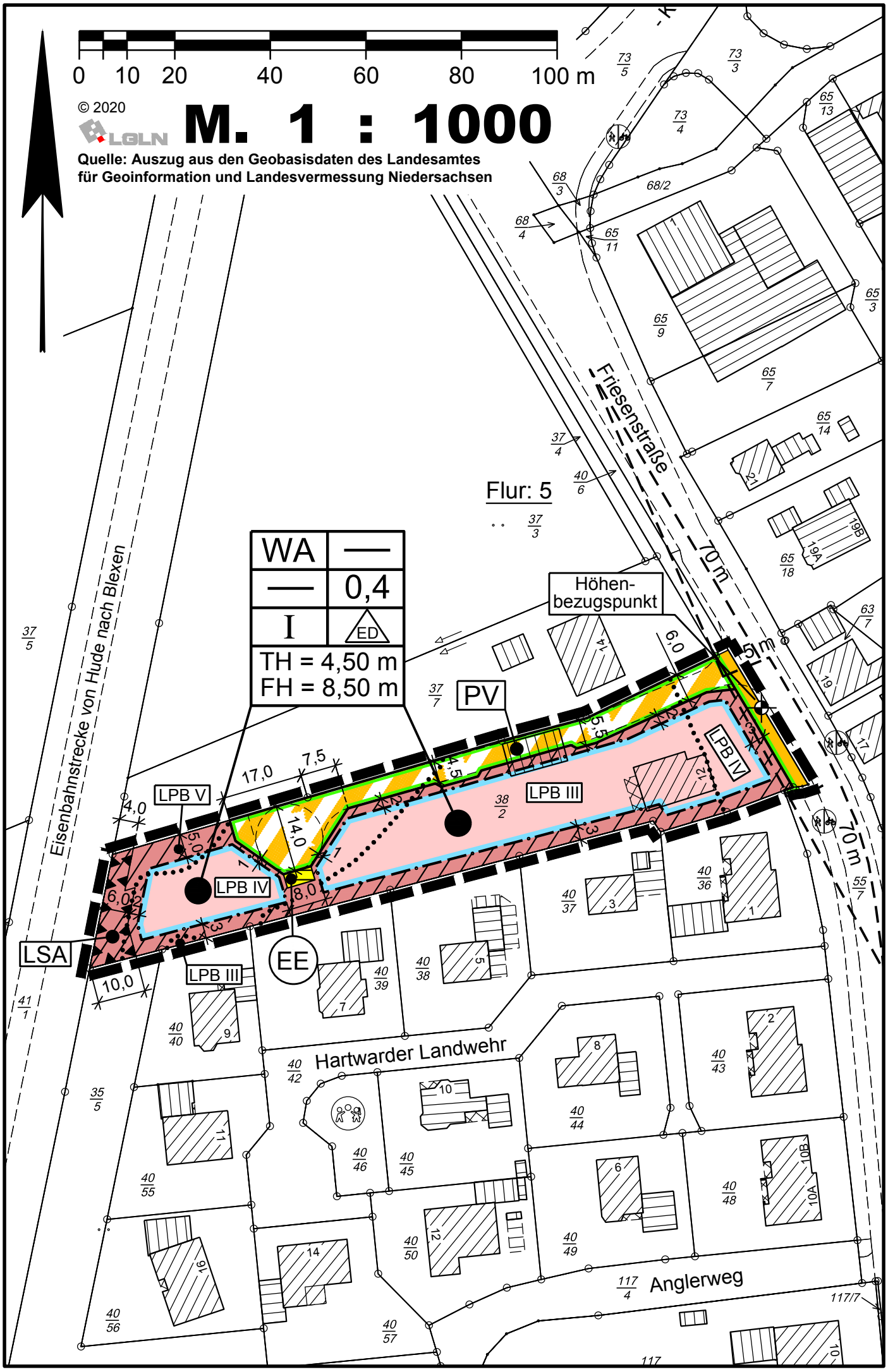
Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

- Entwurf -

BP56.DWG

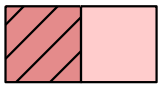
KS


0 10 20 40 60 80 100 m
© 2020 LGLN
M. 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes
für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Eisenbahnstrecke von Hude nach Blexen
Friesenstraße
Flur: 5
WA
0,4
I
ED
TH = 4,50 m
FH = 8,50 m
Höhen-
bezugspunkt
PV
LPB V
LPB IV
LPB III
LSA
EE
17,0
7,5
14,0
4,0
6,0
8,0
10,0
5,0
4,5
5,5
70 m
Hartwarder Landwehr
Anglerweg

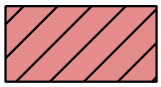
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs-verordnung 2017



WA Allgemeines Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4 GRZ Grundflächenzahl

I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 4,50 m TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 8,50 m FH Firsthöhe als Höchstmaß

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PV = Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (6 x 3 m)
Zweckbestimmung:

EE = Erneuerbare Energie (BHKW, Pelletheizung)

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

LSA = Begrünte Lärmschutzanlage (Mindesthöhe: 4 m über Bezugspunkt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III, IV und V (LPB III, LPB IV, LPB V)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie Ferienwohnungen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 13 a BauNVO,) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 2 m zu Verkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.4 Höhen baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des Fuß- und Radweges der Friesenstraße an dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist durch die folgenden ETRS89 UTM Koordinaten Zone N32 bestimmt:

Ostwert: 32464133.00 Nordwert: 5918070.00

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m. Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Unter der Firsthöhe ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.5 Verkehrslärmschutz

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) III bis V (s. auch Seite 15 der Prognose der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen) sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Stand: Juli 2016) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB V	erf. $R'_{w,res}$	45 dB	40 dB
LPB IV	erf. $R'_{w,res}$	40 dB	35 dB
LPB III	erf. $R'_{w,res}$	35 dB	30 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist nach DIN 4109 zu führen.

Die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite) sicherzustellen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer im Obergeschoss ist mindestens ein öffenbares Fenster nach Süden auszurichten.

Schützenswerte Terrassen, Balkone oder Loggien sind außerhalb des LPB V anzuordnen. In den Lärmpegelbereichen III und IV sind solche Anlagen zulässig, sofern sie nach Süden, im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude, errichtet sind.

Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

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

1.5.1 Begrünte Lärmschutzanlage

Im Bereich der Fläche für begrünte Lärmschutzanlagen ist eine durchgehende Lärmschutzanlage bestehend aus einer begrünten Wall- / Wandkonstruktion und / oder entsprechenden Nebengebäuden mit einer Höhe von mindestens 4 m über dem Höhenbezugspunkt zu errichten. Der Wallbereich ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, die Wandkonstruktionen sind durch Kletterpflanzen bzw. Rankgewächse zu begrünen (z. B. Wilder Wein, Gemeiner Efeu, Kletterhortensie). Dächer von Nebengebäuden sind entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.5 zu begrünen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Absatz 3 NBauO)

2.1 Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind Hauptdächer mit einer Dachneigung von mindestens 32 ° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude, Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2 Einfriedung

Einfriedungen sind entlang der Verkehrswege sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze nur aus lebenden Hecken oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z. B. Latten- oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig.

Zulässige standortheimische Pflanzarten für die Hecken sind:

Acer campestre	(Feldahorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Berberis vulgaris	(Berberitze)	Ilexaquifolium	(Stechpalme)
Buxus sempervirens	(Buchsbaum)	Ligustrum vulgare	(Liguster)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rosa canina	(Hundrose)
Craetagus monogyna	(Weißdorn)	Taxus	(Eibe)

2.3 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden.

2.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäudeteilen, Nebengebäuden oder Garagen mit einer Größe von mehr als 10 m² und einer Dachneigung von weniger als 15° sind flächendeckend zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm) und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Lichtkuppeln, Glasdächer sowie Solaranlagen.

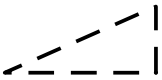
3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.2 Sichtdreiecke



Die dargestellten Sichtdreiecke sind 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).

3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten Rathaus der Gemeinde Stadland eingesehen werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Stadland diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Friesenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stadland, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Friesenstraße", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadland, den .....

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den .....

.....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadland, den .....

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadland, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Stadland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadland, den .....

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... im Amtsblatt Wesermarsch bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Stadland, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Stadland, den .....

.....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Stadland, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Rodenkirchen Flur: 5
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L4 - 149 / 2020

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.08.2020).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), den .....

Katasteramt Brake

Siegel

.....
(Unterschrift)