

# Gemeinde Friedeburg

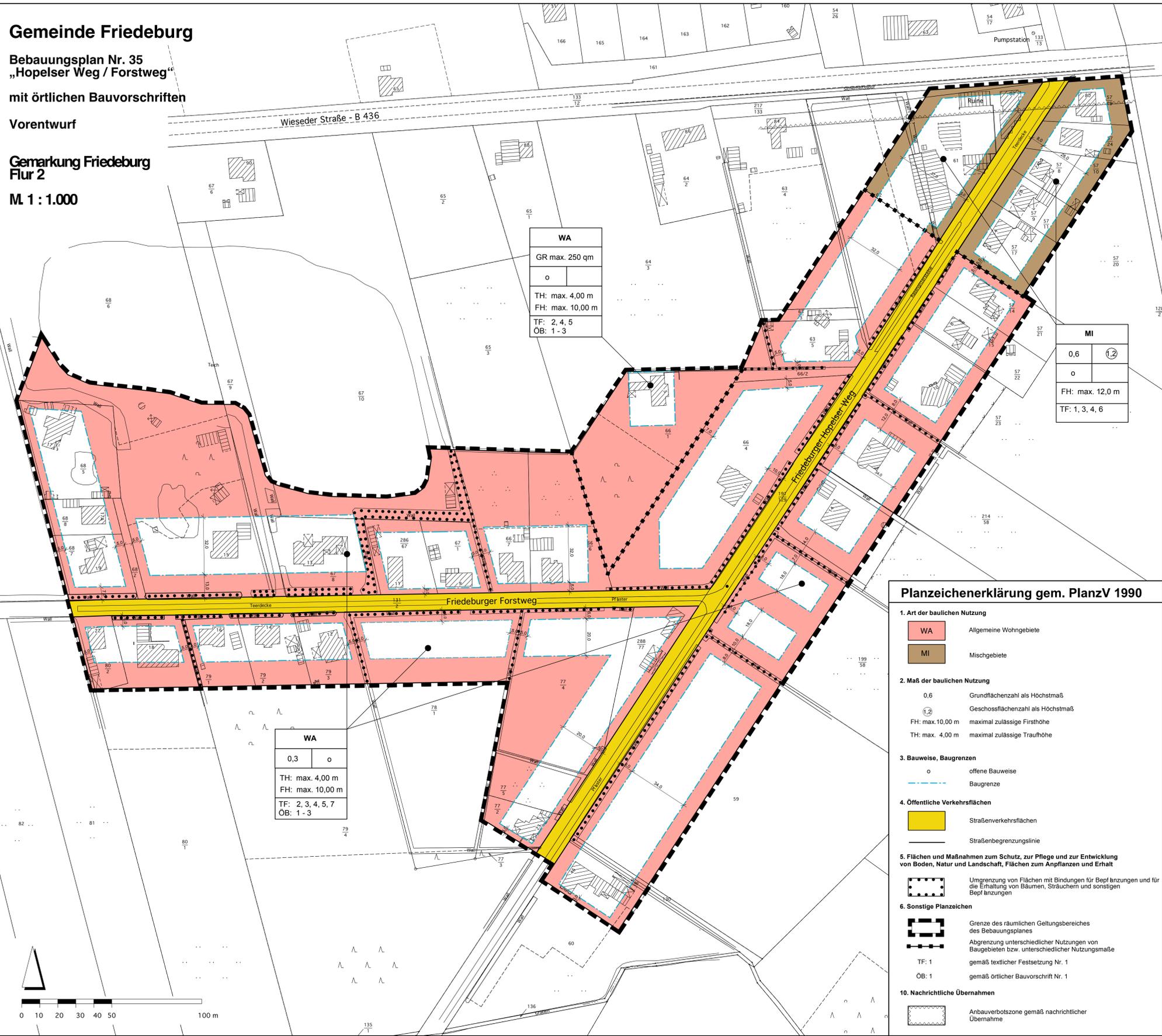
## Bebauungsplan Nr. 35 „Hopelser Weg / Forstweg“

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

### Gemarkung Friedeburg Flur 2

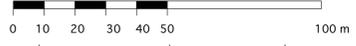
M 1 : 1.000



WA	
GR max. 250 qm	
o	
TH: max. 4,00 m	
FH: max. 10,00 m	
TF: 2, 4, 5	
ÖB: 1-3	

MI	
0,6	1,2
o	
FH: max. 12,0 m	
TF: 1, 3, 4, 6	

WA	
0,3	o
TH: max. 4,00 m	
FH: max. 10,00 m	
TF: 2, 3, 4, 5, 7	
ÖB: 1-3	



### Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - FH: max. 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe
  - TH: max. 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- 4. Öffentliche Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen und Erhalt**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6. Sonstige Planzeichen**
  - Granze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten bzw. unterschiedlicher Nutzungsmaße
  - TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
  - ÖB: 1 gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1
- 10. Nachrichtliche Übernahmen**
  - Anbauverbotszone gemäß nachrichtlicher Übernahme

### Textliche Festsetzungen

- 1. Mischgebiete gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**

Im MI sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO die unter Nr. 8 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- 2. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- 3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- 4. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:  
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.  
Traufhöhe:  
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dächern (Krüppelwalm, Dachaufbauten).  
Firsthöhe:  
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
- 5. Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO**

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur um bis zu 30 % überschritten werden.
- 6. Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Im Bereich der parallel zur Bundesstraße festgesetzten Baugrenze ist das Vortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen um bis zu 8,00 m zulässig, wenn die straßenrechtlichen Voraussetzungen vorliegen (Ausnahmegenehmigung gem. § 47 NSiG).
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Bei Neubauten im festgesetzten Bereich sind Außenwände und Dächer von Aufenthaltsräumen in Wohnungen auf der B 436 zugewandten Seite und seitlich davon mit Baustoffen, die mindestens ein Schalldämmmaß von R<sub>w</sub>res 35 dB (Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109) erreichen, zu errichten.
- 8. Festsetzungen zur Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die auf der festgesetzten Fläche befindlichen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. In der Fläche befindliche Großbäume (Übershaller) können bei Bedarf beschritten und entfernt werden. Im Falle der Rodung sind in die entstandene Lücke standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Ausnahmsweise ist auf einer Breite von 6 m für eine Grundstückszufahrt pro Grundstück eine unvermeidliche Rodung von Bäumen und Sträuchern zulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen

Im gekennzeichneten Bereich (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FSiG) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Außerdem ist die auf die Zustimmungspflicht seitens der obersten Landesstraßenbaubehörde bei der Errichtung von Hochbauten in einem Bereich von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn hinzuweisen. Auf die Ausnahmsverhalte des § 9 Abs. 8 FSiG wird hingewiesen.

### Hinweise

- 1. Es gilt die BauNVO 1990.
- 2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis Wittmund) oder einem Bauratgeber für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- 3. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Wittmund) zu informieren.

### Örtliche Bauvorschriften (§§ 56,91,97 und 98 NBauO)

- 1. Geltungsbereich, Ordnungswidrigkeiten und Ausnahmen**

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich. Verstöße gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften Nrn. 2 bis 3 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.  
Auf Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 16 qm sowie mindestens zweiseitig offene Garagenanlagen (Carports), Wintergärten und untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer) ist diese örtliche Bauvorschrift nicht anzuwenden.
- 2. Dachformen und -neigung, Dacheindeckungen**

Zulässig sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 50°. Bei Krüppelwalmdächern ist für den abgewalmten Teil eine Neigung zwischen 30° und 70° zulässig.
- 3. Für die Dacheindeckungen sind zugelassen**
  - a) unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche aus dem Farbspektrum orangerot bis braunrot in nach dem Farbregister RAL 841 GL bzw. 840 HR folgenden Farbtönen: 2001, 2002, 2004, 2008, 2009, 2011, 3000, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011 oder 3016; geringfügige Abweichungen sind zulässig
  - b) Grassdächer
  - c) Reetdächer
  - d) in die Dachflächen integrierte Anlagen für Solarenergie

### Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDERORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „HOPELSER WEG/FORSTWEG“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTERIN (SIEGEL)

### Verfahrensvermerke

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 „HOPELSER WEG/FORSTWEG“ DIE ERHEBTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 2 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB VEREINFACHT BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE AM \_\_\_\_\_ ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
- 2. PLANUNTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG FRIEDEBURG MAßSTAB: 1:1.000

DER PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DER INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBLAUBILDEDEUTLICHEN BÄULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BÄULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI, DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST ERWANNENFREI MÖGLICH.

BEHÖRDE FÜR GEONFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN KATASTERAMT WITTMUND, DEN 14. AUFTRAGE
- 3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:**

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. KÖNIG TECHNISCHE MITARBEIT:
- 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE AM \_\_\_\_\_ ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
- 5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 2 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB VEREINFACHT GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDE MIT SCHREIBEN VOM \_\_\_\_\_ GEGEBEN.
- 6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEMÄSS § 13 NR. 2 BAUGB V. M. § 3 SATZ 2 BAUGB VEREINFACHT GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DIE BETROFFENEN BÜRGERN WURDE MIT SCHREIBEN VOM \_\_\_\_\_ GEGEBEN.
- 7. SATZUNGSBESCHLUSS**

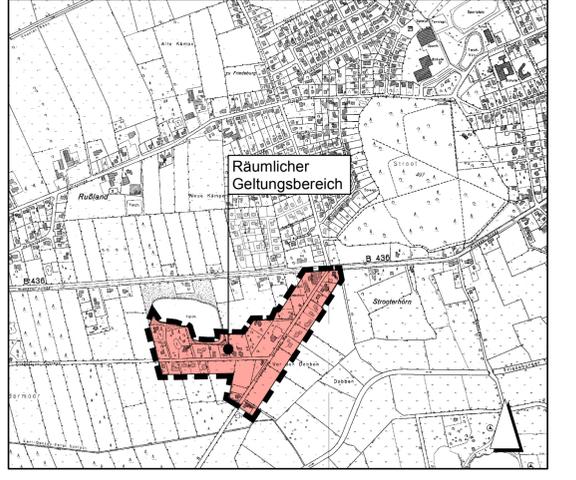
DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „HOPELSER WEG/FORSTWEG“ NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANFRAGEN GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
- 8. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDESKREIS WITTMUND BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „HOPELSER WEG/FORSTWEG“ IST DAMIT AM RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.
- 9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
- 10. MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

### Übersichtsplan M. 1 : 10.000



# Gemeinde Friedeburg

## Bebauungsplan Nr. 35 „Hopelser Weg / Forstweg“

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf  
M. 1 : 1.000