Anlage 2 zur Drs.-Nr. 2013-051

Gemeinde Friedeburg

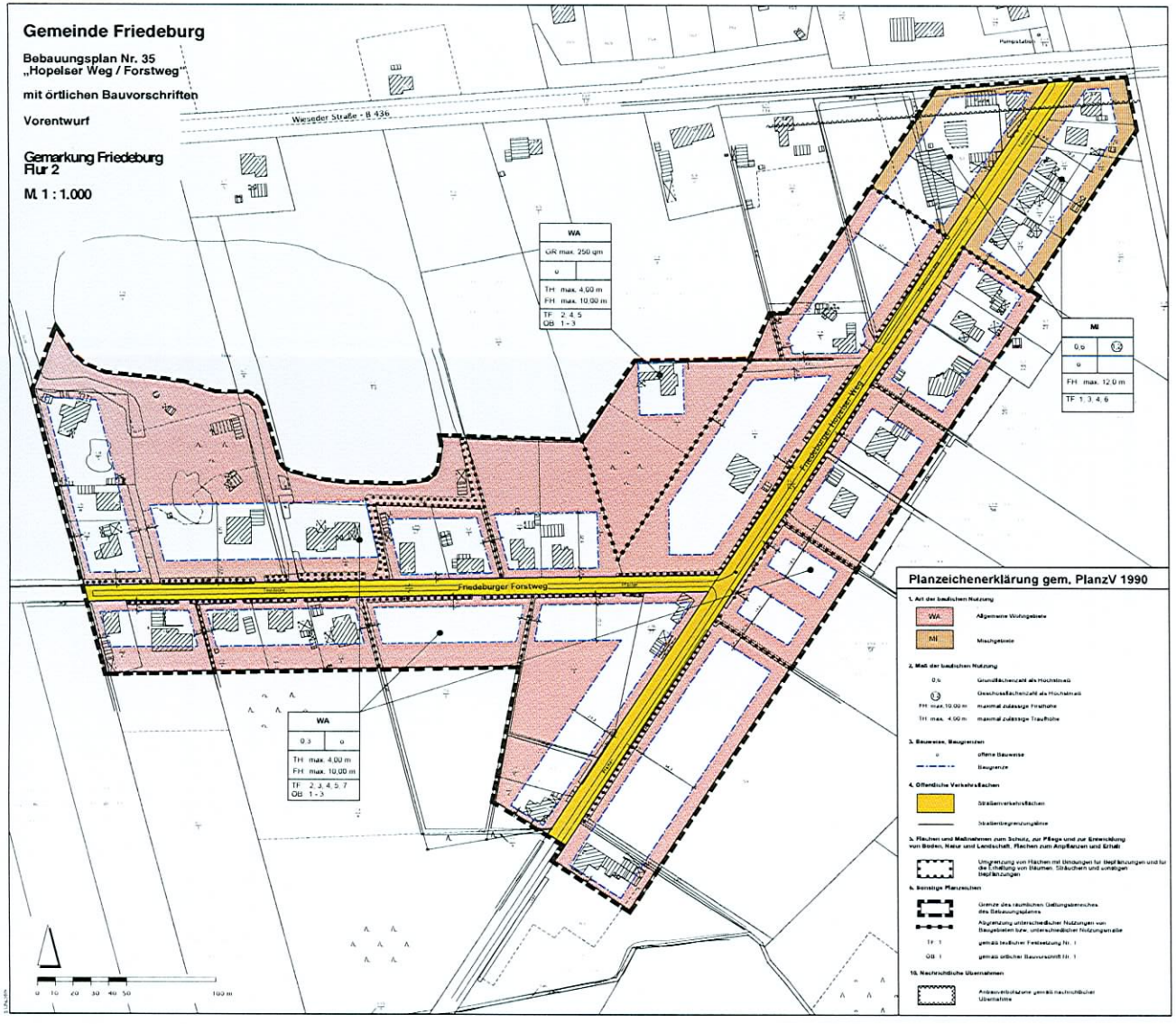
Bebauungsplan Nr. 35
„Hopelser Weg / Forstweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Gemarkung Friedeburg
Flur 2

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
   - MI — Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - o — 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 Einbindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze 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 § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Im MI sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO die unter Nr. 6 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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 Bebauungsplanes sind.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Unterstände 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 anzulegenden 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 Dachteilen (Kloppelwalm, Dachschleppe).
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 20 % 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 2,00 m zulässig, wenn die straßenrechtlichen Voraussetzungen vorliegen (Ausnahmegenehmigung gem. § 47 NStrG).

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Neubauten im festgesetzten Bereich sind Außenwände und Decken von Aufenthaltsräumen in Wohnungen auf der R 436 zugewandten Seite und seitlich davon mit Bauteilen, die mindestens ein Schalldämmmaß von R'w,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. Auf der Fläche befindliche abgestorbene Gehölzteile können bei Bedarf herausgeschnitten und entfernt werden. Bei Abgang sind in die entstandene Lücke standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Ausnahmsweise ist auf einer Breite von 8 m für eine Grundstückszufahrt pro Grundstück eine unumgängliche Rodung von Bäumen und Gehölzen zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Im gekennzeichneten Bereich (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ausnahmen ist die auf das Zustimmungsgericht seitens der obersten Landesstraßenbaubehörde bei der Errichtung von Hochbauten in einem Bereich von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn hinzunehmen. Auf die Ausnahmeschwelle des § 9 Abs. 8 FStrG wird hingewiesen.

Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990.

2. Un- und fundgeschützte Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis Wittmund) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen bekannt, die einen Verdacht auf das Existent 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 5 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 10 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 Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungsmaßen 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) ungiftige Tonsteine oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche aus dem Farbspektrum orangerot bis braunrot in nach dem Farbregister RAL 841 (z.B. Nrn. 840 HR folgenden Farbtönen: 2001, 2002, 2004, 2008, 2009, 2011, 3000, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011 oder 3016, geringfügige Abweichungen sind zulässig.
b) Gründächer,
c) Reetdächer,
d) in die Dachflächen integrierte Anlagen für Solarenergie.

Präambel

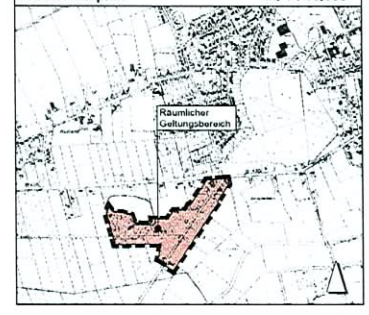
AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "HOPELSER WEG/FORSTWEG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN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

FRIEDEBURG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTERIN

Verfahrensvermerke

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Nr. 35
„Hopelser Weg / Forstweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf
M. 1 : 1.000