

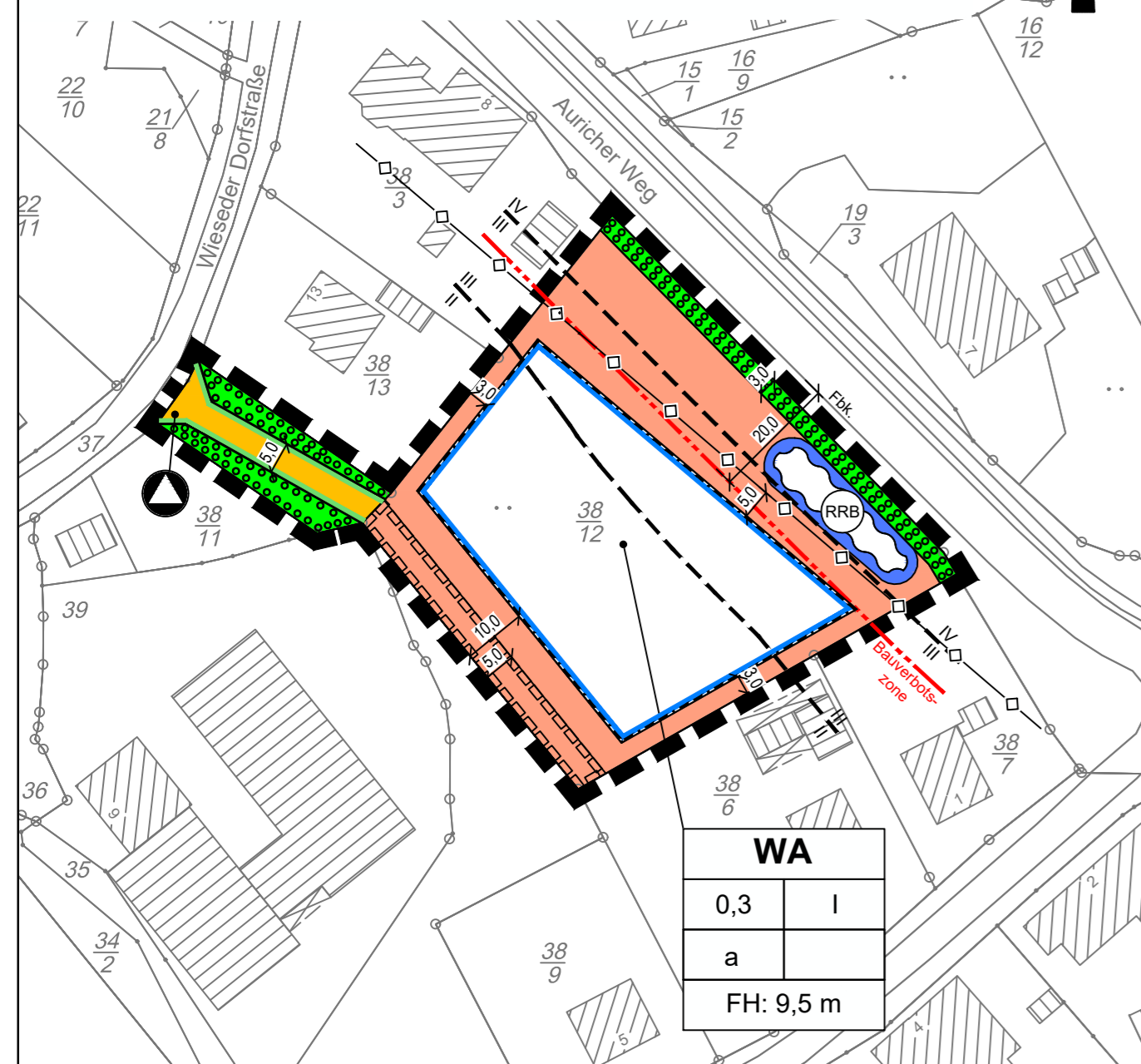
# Gemeinde Friedeburg Bebauungsplan Nr. 19 von Wiesede

## "Dorfmitte"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

### Entwurf

M. 1 : 1.000



### Planzeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH: 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** abweichende Bauweise

##### 4. Verkehrsflächen

**Private Straßenverkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

**Stellplatz für Abfallbehälter**

##### 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch  
- Trinkwasserleitung

##### 7. Grünflächen

**Private Grünfläche**

##### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### 9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

2.1 Bezugshorizont für alle nachgenannten Höhenangaben ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der direkt vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstraße im Baugebiet (Planhöhen nach Deckenhöheplan der Gemeinde zum Endausbau) und zwar im Bereich der geplanten Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.

-Alle Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse müssen mindestens 30 cm oberhalb des o.g. Bezugshorizontes angeordnet werden.

-Die Höhenlage der Fertigfußböden der Erdgeschosse darf 50 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.

-Pflasterungen (Auffahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 30 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der Trauf- und Firsthöhen ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä. zulässig, (gem. § 16 und § 18 BauNVO).

#### 3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es gilt die Bauweise a, hier ist eine Gebäudelänge von höchstens 20 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen werden nicht angerechnet. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

#### 4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

#### 5. Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5.1 Die Pflanzfläche ist vollflächig mit standortgerechten Gehölzarten zulässig:

5.2 Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

**Bäume:** Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata)

**Sträucher:** Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus)

#### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet.

#### 7. Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen 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 Straßenseite stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthalts- und Schlafräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel 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.

7.2 Bei den innerhalb des Lärmpegelbereiches III gelegenen Bauflächen ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäuseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

7.3 Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle L 34 abgewandten Gebäuseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

7.4 Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

### Hinweise

#### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

#### 2. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Meldepflichtig ist der, Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 3. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen.

#### 4. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sind bei der Beleuchtung im Plangebiet gemäß § 41a BNatSchG folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (<2.700 Kelvin)
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen
- Freistrahlende Leuchten sind mit Ablendeinrichtungen zu versehen
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse muss unter 60°C liegen

#### 5. DIN-Normen

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Gemeinde Friedeburg eingesehen werden.

#### 6. Kampfmittel

Bei Verdachtsmomenten und Kampfmittelfunden sind alle Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die Untere Bodenschutzbehörde und das Bauamt der Gemeinde Friedeburg zu informieren.

### Nachrichtliche Übernahmen

#### 1. Bauverbotszone gemäß § 24 NStRG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird eine Ausnahme erteilt. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

#### 2. Trinkwasserleitung

Die überörtliche Wasserleitung des OOVV darf nicht beeinträchtigt werden. Die Lage der Leitungstrasse ist bei Bedarf einzumessen oder vor Ort abzustecken.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (Abs.3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Friedeburg den Bebauungsplan Nr. 19 von Wiesede „Dorfmitte“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

(Siegel)

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 von Wiesede „Dorfmitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

#### 2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

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

©2024 LGLN  
Liegenschaftskatasteramt  
Niedersachsen

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.

Wittmund, den \_\_\_\_\_

Katasteramt Wittmund

(Unterschrift)

Siegel

#### 3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: J. Davis

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 998 633 - 10  
info@ia-planung.de  
www.ia-planung.de



planung

Oldenburg, den 27.10.2025

#### 4. Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

#### 5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gegeben.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

#### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

#### 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

#### 9. Mängel der Abwägung

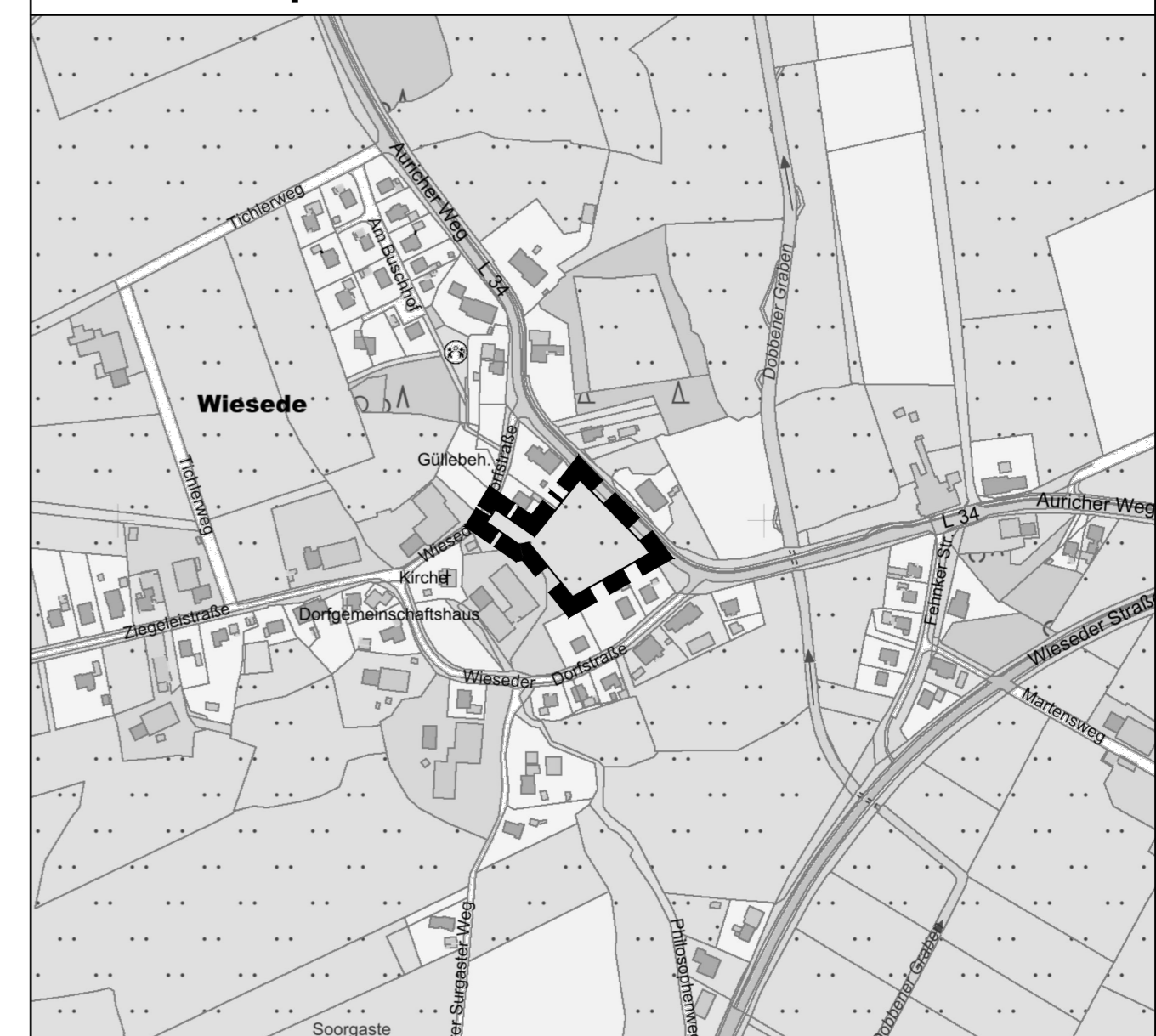
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

### Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



### Gemeinde Friedeburg

## Bebauungsplan Nr. 19 von Wiesede

## "Dorfmitte"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

Entwurf

M. 1 : 1.000