BEBAUUNGSPLAN NR. 27 — GEMEINDE FRIEDEBURG
1. Änderung 'Friedeburg Mitte' — Maßstab 1 : 1000

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (LVA. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Friedeburg am ..... folgende 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg 'Friedeburg Mitte', bestehend aus, der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen

Friedeburg, den .....

(Siegel) L.S. gez. ..... (Ennelmann) Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von Friedeburg 'Friedeburg Mitte' beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Friedeburg, den .....

L.S. gez. ..... (Ennelmann) Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Friedeburg Maßstab 1:1000
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften in Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung und denkbaren eigenen Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, von 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist de städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand von 12.04.2011. 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
Katasteramt Wittmund — Wittmund, den 12.04.2011

L.S. gez. ..... Unterschrift (.....)

Planverfasser

Die Änderungf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: pk topologis gmbh, Marie-Curie-Str. 1, 26129 Oldenburg, Fon 0441-36116 440, Fax 0441-36116 449

Oldenburg, den 26. April 2011

(Gottwald) gez. ..... Planverfasser

Öffentliche Auslegung - vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 von Friedeburg 'Friedeburg Mitte' zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 und Absatz 2 zweiter Halbsatz beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben von ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Friedeburg, den .....

L.S. gez. ..... (Ennelmann) Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat / Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am .. .. den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben von .. .. bis .. .. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Friedeburg, den .....

..... (Ennelmann) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans von Friedeburg 'Friedeburg Mitte' nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Friedeburg, den .....

L.S. gez. ..... (Ennelmann) Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am ..... den vereinfacht geänderten Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von Friedeburg 'Friedeburg Mitte' zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4 BauGB wurde mit Schreiben von ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Friedeburg, den .....

..... Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung von heutigen Tage (Az: .....) mit Maßgaben / -mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

..... den .....

Höhere Verwaltungsbehörde .... Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist-den in der Verfügung von ..... (Az: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Hinweisen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben von ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Friedeburg, den .....

..... Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden.
Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von Friedeburg 'Friedeburg Mitte' ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Friedeburg, den .....

L.S. gez. ..... (Ennelmann) Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von Friedeburg 'Friedeburg Mitte' ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von Friedeburg 'Friedeburg MITTE' des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den .....

L.S. gez. ..... (Ennelmann) Bürgermeisterin

Mängel und Abwägung

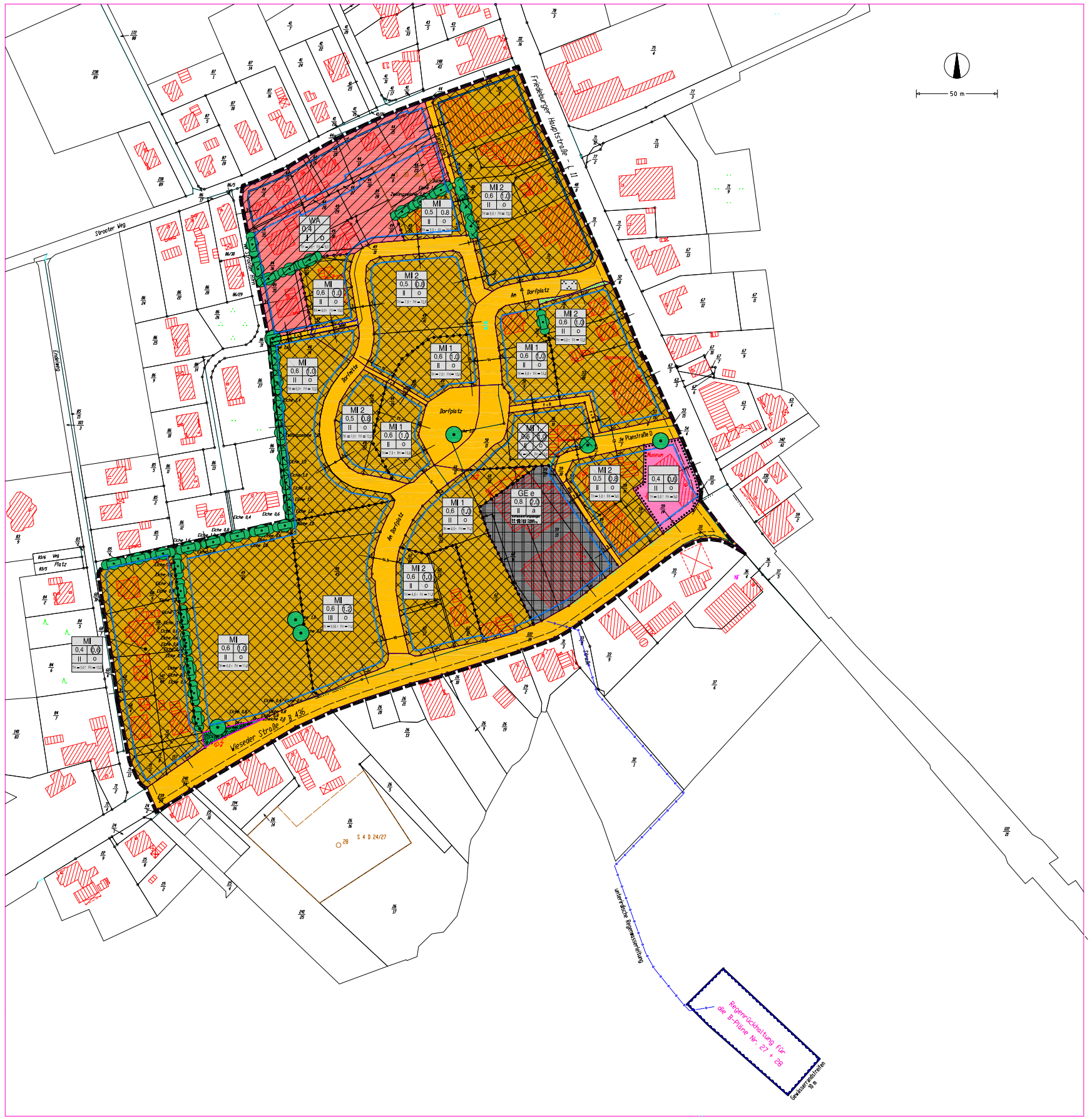
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von Friedeburg 'Friedeburg Mitte' sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den .....

..... Unterschrift

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 — GEMEINDE FRIEDEBURG
1. Änderung 'Friedeburg Mitte' — Maßstab 1 : 1000

Gemeinde Friedeburg
Bebauungsplan Nr. 27
1. Änderung
"Friedeburg Mitte"
mit baugestalterischen Vorschriften



Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 von Friedeburg "Friedeburg-Mitte" bis auf die nachfolgend genannten Ausnahmen.
Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe). Für Grundstücke, die an die Straßen Strooter Hörn, Friedeburger Hauptstraße und Endelweg angrenzen, sowie für die Grundstücke Wieseder Straße 1, 5 und 7 gilt die örtliche Bauvorschrift nur für die Grundstücksteile, die in einem Abstand von mehr als 40 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

§ 2 Dachform und -neigung

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 (Dachform und Dachneigung) des Bebauungsplan Nr. 27 von Friedeburg "Friedeburg-Mitte" wird aufgehoben.

§ 3 Baumaterialien

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches der ÖBV sind alle baulichen Anlagen einheitlich, mit einem Mindestanteil von 30 % der geschlossenen Fassadenfläche, aus Verblendmauerwerk in rotem bzw. rotbraunen, violetten und grauen Farbton als Grundmaterial herzustellen. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne des Verblendmauerwerks gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 4004, 4007, 7016, und 7021.

(2) Innerhalb des Geltungsbereiches der ÖBV sind für die Dacheindeckung geneigter Dächer nur Tonziegel und Dachsteine in einem roten, rotbraunen, schwarzen,oder dunkelgrauen Farbton, Gründächer sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Tonziegel und Dachsteine gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7024, 7026, 8004 und 8012.

(3) Der Absatz 3 der ÖBV zu den Baumaterialien wird aufgehoben.

(4) Ausgenommen von den Regelungen in Absatz 1 sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) mit einer Grundfläche von maximal 15 qm, Wintergärten und Gartenhäuser.

§ 4 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

(1) Als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur frei wachsende und geschnittene Hecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzäune) und Ziegelmauerwerk, sowie Mischformen dieser Arten bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Geländeoberfläche zulässig.
(2) Bei einer Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze gem. § 9 der textlichen Festsetzungen, ist die Stellplatzanlage zu öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden..

Textliche Festsetzungen

§ 1 WA-Gebiete, allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

§ 2 MI-Gebiete, Mischgebiete

(1) In den mit MI 1 gekennzeichneten Mischgebieten ist gem. §1 (7) Nr.2 BauNVO in den Erdgeschossen das Wohnen gem. §6 (2) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.
(2) In den mit MI 2 gekennzeichneten Mischgebieten ist gem. §1 (7) Nr.2 BauNVO in den Erdgeschossen das Wohnen gem. §6 (2) Nr.1 BauNVO nur auf 50 % der Gebäudegrundfläche zulässig.
(3) In den Mischgebieten sind die gem. §6 (2) Nr.7 BauNVO zulässigen Tankstellen gem. §1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
(4) In den Mischgebieten sind die gem. §6 (2) Nr.8 zulässigen Vergnügungsstätten bzw. gem. §6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. §1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig.

§ 3 GEe-Gebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet

(1) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A) nicht überschreiten.
(2) Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung des festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegels im Rahmen des jeweiligen Anlagenzulassungsverfahrens vom Baunehmer durch eine vom Nds. Umweltministerium gemäß § 26 BImSchG bekanntgegebene Meßstelle nachweisen zu lassen.
(3) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gem. §8 (2) Nr. 3 zulässigen Tankstellen ge. § 1 (5) BauNVO nichtzulässig.
(4) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gem. §8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. §1 (5) u, (9) BauNVO nicht zulässig.

§ 4 abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zu errichten.

§ 5 Zu erhaltender Baum- und Wallheckenbestand, Pflanzgebote

(1) Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten.
(2) Der in der Planzeichnung festgesetzte Strauch-, Hecken-, und Wallheckenbestand ist gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten. Die Hinweise im Grünordnungsplan sind dabei zu beachten.
(3) Notwendig werdende Zu- und Ausfahrten im Bereich der festgesetzten Hecken und Wallhecken sind bis zu einer jeweiligen Breite von 4,0 m pro Grundstück zulässig. Die Festlegung erfolgt im Einzelfall in Abstimmung mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde.
(4) Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste im Grünordnungsplan anzupflanzen.

§ 6 Abweichen von den Baulinien

Gebäude dürfen um bis zu 2 m von der festgesetzten Baulinie zurücktreten. Gebäudeteile mit einer Frontlänge von bis zu einem Drittel der gesamten Frontlänge des Gebäudes dürfen um bis zu 5 m von der Baulinie zurücktreten. Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge und überdachte Passagen dürfen auf einer Grundfläche von maximal 30 qm um bis zu 1,50 m vor die Baulinie treten.

§ 7 Passiver Lärmschutz

(1) Für die 1. Bauzeile entlang der Wieseder Straße (B 436) und der Friedeburger Hauptstraße (L 11) wird festgesetzt:
1. Außenwohnbereiche wie Terassen und Balkone sind auf den Hausseiten, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, nicht zulässig, sofern sie nicht durch bauliche Maßnahmen von dem Verkehrslärm abgeschirmt sind.
2. Schlafräume, die sich hinter oder seitlich von lärmzugewandten Hausseiten befinden, sind mit Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) auszustatten.

(2) Alle Aufenthaltsräume von Wohnungen im Plangebiet sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten. (Schalldämaß Rw = 32 dB)
(3) Der Nachweis eines ausreichenden passiven Schallschutzes an den Wohnungen nach Abs. 2 (Nachweis des ausreichenden Schalldammaßes der einzelnen Bauteile) ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

§ 8 Trauf- und Firsthöhen

(1) Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen den jeweiligen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Der Firstpunkt ist die Oberkante der Dachflächen; Ausgenommen sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausragen, Wintergärten, Vorbauten und Erschließungsanlagen, sowie An- und Umbauten an bestehende(n) Gebäude(n), die eine höhere als die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe aufweisen.
(2) Die Traufhöhe innerhalb den mit MI 1 und MI 2 gekennzeichneten Mischflächen, die von der Planstraße A (Am Dorfplatz) und Planstraße B (Dorfmitte) umschlossen werden, sind abweichend von der Planzeichnung auf maximal 7,00 m festgesetzt.

§ 9 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

(1) Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien sowie den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
(2) Die Überschreitung der jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen mit Stellplätzen gem. § 12 BauNVO ist bis auf 1,0 m an die Straßenbegrenzungslinie heran zulässig, sofern die Stellplatzanlage durch nur eine gemeinsame Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche organisiert ist.

§ 10 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan benannten Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des gemeindlichen Flächenpools "Wieseder Meer" in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und sind Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf diesen Flächen, sind gemäß den Vorgaben im Grünordnungsplan durchzuführen.

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege:
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde (Keramiken, Bodenverfärbungen und dgl.) sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
Altablagerungen:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.
Baunutzungsverordnung:
Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 maßgebend.
Grünordnungsplan / Pflanzliste:
Ergänzend zu der Bauleitplanung wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 27. Für die Bepflanzung sind die in der Pflanzliste im Grünordnungsplan aufgeführten Gehölze zu verwenden.
Schutz von Wallhecken:
Die Grundstückseigentümer werden auf den besonderen Schutz der Wallhecken nach § 33 Nds. Naturschutzgesetz hingewiesen.

PLANZEICHEN gem. PlanzV '90

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- GEe — eingeschränkte Gewerbegebiete
- 0,6 — Geschoßflächenzahl, z.B. 0,6
- 0,4 — Grundflächenzahl, z.B 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — maximale Traufhöhe
- FH — maximale Firsthöhe
- o — Offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise, Gebäudelängen < 80 m zulässig
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Dorfplatz — hier: Dorfplatz
- F + R — hier: Fuß- und Radweg
- F — hier: Fußweg
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage/Verkehrsgrün
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträucher/Hecken
- Erhaltung: Wallhecken
- Anpflanzen: Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellung der Oberflächenentwässerung

- Regenrückhaltebecken
- Regenwasserableitung Hauptleitung unterirdisch

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 — GEMEINDE FRIEDEBURG
1. Änderung 'Friedeburg Mitte' — Maßstab 1 : 1000