

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Nr. 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Garagen, Carports und Stellplätze

Nr. 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele Garagen und Carports nicht zulässig sind.

Nr. 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig sind.

Nr. 3 Abweichende Bauweise a1

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt, die wie folgt definiert wird:

Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele müssen die Gebäude beidseitig einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,3 m und von höchstens 1,0 m einhalten, sofern die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen dem nicht entgegenstehen. An einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist auch ein Abstand von maximal 3,5 m zulässig.

In einem Abstand von mindestens 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen die Gebäude beidseitig einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,3 m und von höchstens 1,0 m einhalten, sofern die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen dem nicht entgegenstehen. Zu jeweils einer von beiden seitlichen Grenzen ist auch der nach Landesrecht für die offene Bauweise geltende Grenzabstand zulässig.

Eine seitliche Grenzbebauung kann aus denkmalpflegerischen Gründen gefordert werden.

Ausnahmen sind ferner zulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In den Bereichen, für die die abweichende Bauweise a1 festgesetzt wird, darf ferner nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Grundstücksbreite von 20 m nicht überschritten werden, es sei denn, dass aus denkmalpflegerischen Gründen oder aufgrund der bestehenden Bebauung eine Abweichung erforderlich ist.

Nr. 4 Abweichende Bauweise a2

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, die wie folgt definiert wird:

Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 25 m zulässig.

Nr. 5 Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB giebelständig zur Erschließungsstraße anzuordnen, es sei denn, dass denkmalpflegerische Gründe eine Abweichung erfordern. Die Stellung der Gebäude auf den Eckgrundstücken ist durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgesetzt.

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung bestehenden Gebäuden, die traufständig zur Erschließungsstraße stehen, kann diese Anordnung auch bei der Errichtung eines neuen Gebäudes beibehalten werden.

Nr. 6 Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Traufhöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei bestehenden Gebäuden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Traufhöhe zu erhalten.

Im Rahmen einer energetischen Ertüchtigung bestehender Gebäude dürfen die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Traufhöhe um maximal 0,25 m erhöht werden.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei der Errichtung neuer Gebäude zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele die Traufhöhe in Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 4,2 m einhalten. In Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, muss die Traufhöhe einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 6,5 m einhalten.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei der Errichtung neuer Gebäude in einem Abstand von mindestens 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze die Traufhöhe in Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 3,0 m einhalten. In Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, muss die Traufhöhe einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 6,5 m einhalten.

Nr. 7 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und der Oberkante des Dachfirstes.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei bestehenden Gebäuden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Firsthöhe zu erhalten.

Im Rahmen einer energetischen Ertüchtigung bestehender Gebäude dürfen die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Firsthöhe um maximal 0,25 m erhöht werden.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei der Errichtung neuer Gebäude die Firsthöhe den Wert von 9,0 m nicht überschreiten.

Nr. 8 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und der Oberkante des Dachfirstes.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Firsthöhe den Wert von 9,0 m nicht überschreiten.

Nr. 9 Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig sind. Außerhalb des überbaubaren Bereichs sind Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn sie der gärtnerischen Nutzung dienen und eine Grundfläche von 15 qm und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Zwischen den straßenseitigen Baulinien / Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Nr. 10 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Bereich entlang des Neustädter Tiefs ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Nr. 11 Erhaltung von Bäumen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 30 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten. Die Bäume dürfen weder entfernt, zerstört, geschädigt noch in ihrer Gestalt wesentlich verändert werden.

Von diesen Verboten ist eine Ausnahme zulässig, wenn

- der Eigentümer oder ein sonstiger Berechtigter aufgrund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, die Bäume zu entfernen oder zu verändern,
- von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise und mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind,
- ein Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- die Beseitigung eines Baumes aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden öffentlichen Interessen erforderlich ist.
- das Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte für den Eigentümer führen würde.

Sofern die zu erhaltenden Bäume innerhalb der überbaubaren Bereiche stehen, ist der Bereich der Baumkrone von Bebauung freizuhalten.

Nr. 12 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Lärmimmissionen von der B 436 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_w der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Für die der Bundesstraße abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die §§ 2 bis 7 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1.

Die §§ 8 bis 9 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2.

§ 2 Dachform und Dachneigung

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach zu errichten.

Bei bestehenden Gebäuden ist die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Dachneigung zu erhalten. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad zulässig.

Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

§ 3 Dacheindeckungsmaterialien / Dachfarben

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen rot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) zulässig. Dies gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

Baudenkmale sind mit gebrannten naturroten Tonpfannen zu decken. In Ausnahmefällen, z. B. bei historischen Sonderbauten, können andere Materialien eingesetzt werden.

§ 4 Fassadengestaltung

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Außenwände der Hauptgebäude in Ziegelmauerwerk zu errichten. Dabei sind rote bis rotbraune Ziegel (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3017, 8004, 8012, 8015) mit weißer bis grauer Verfugung zu verwenden.

Weiterhin können die Außenwände als Putzfassade gestaltet werden. Dabei sind helle Farbtöne (angelehnt an die RAL-Töne 1000, 1001, 1002, 1011, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 3012, 3014, 3015, 5014, 6011, 6019, 6021, 7000, 7001, 7023, 7030, 7032, 7034, 7035, 7036, 9001, 9002, 9010) zu verwenden.

Für Giebeldreiecke sind Holzverkleidungen zulässig, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

§ 5 Sockelhöhen

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

§ 6 Rollladenkonstruktionen

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Rollladenkonstruktionen so herzustellen, dass sie von außen nicht sichtbar sind.

§ 7 Solaranlagen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Solaranlagen auf den Dächern nur dann zulässig, wenn denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Solaranlagen auf den Dächern allgemein zulässig.

§ 8 Dachkonstruktion

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 20 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 20 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

§ 9 Dacheindeckung

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Dies gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

HINWEISE

1.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Te. 0441- 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

2.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

3.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

4.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- und Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

5.

Beiderseits des Gewässers II. Ordnung (Neustädter Tief) sind gemäß Satzung der Sielacht, Räumstreifen in einer Breite von 10,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6.

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung (z. B. Grenzgräben und Gruppen) sind gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.

7.

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

8.

Entlang der Bundesstraße 436 dürfen gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung bis 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.

9.

Von der Bundesstraße 436 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

10.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

11.

Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

12.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“ treten im überlappenden Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 26 außer Kraft.