

Gemeinde Dötlingen

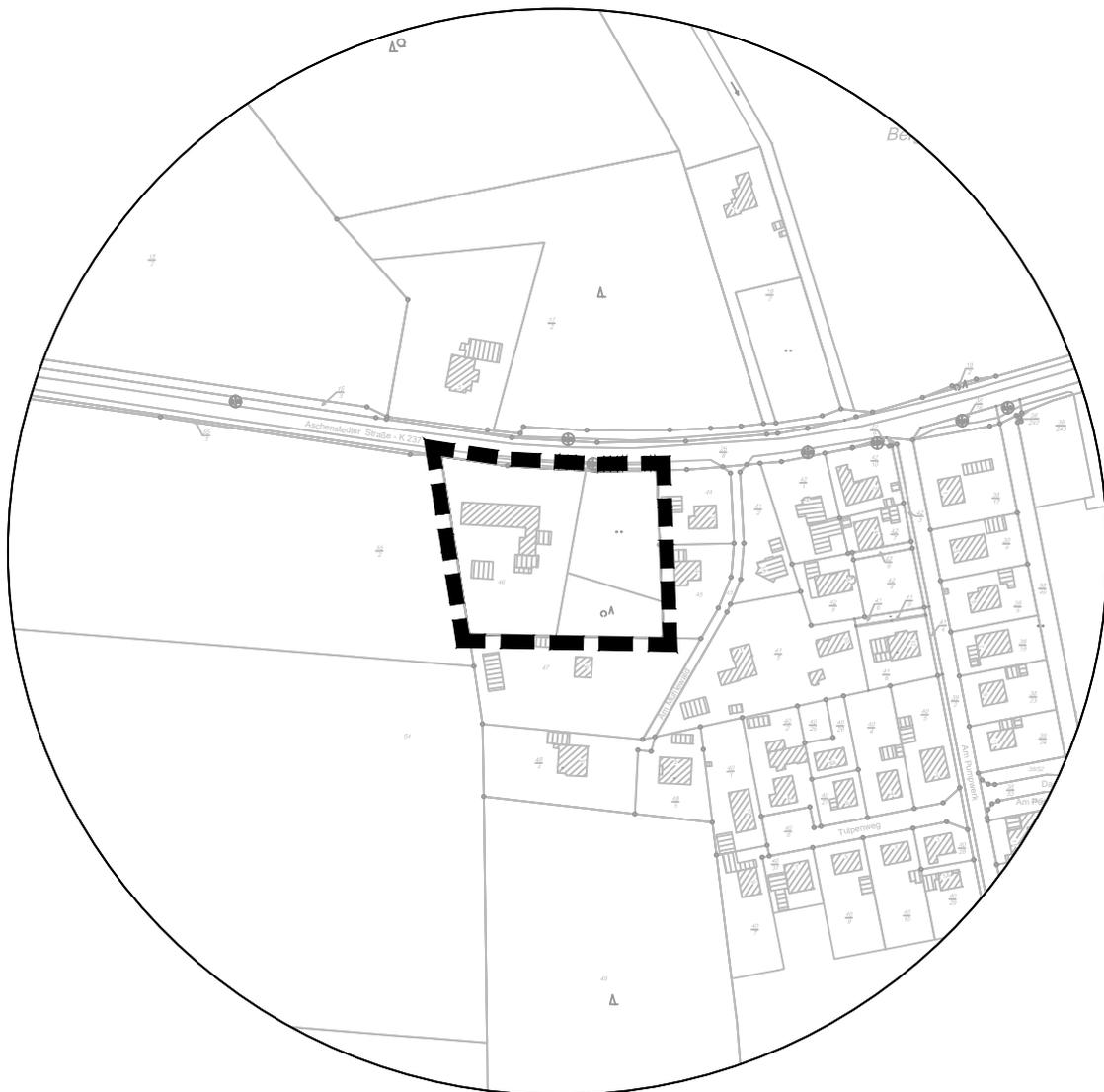
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 84 "Aschenstedt-West"

gem. § 13b BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann • Mosebach & Partner

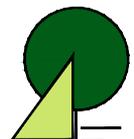
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

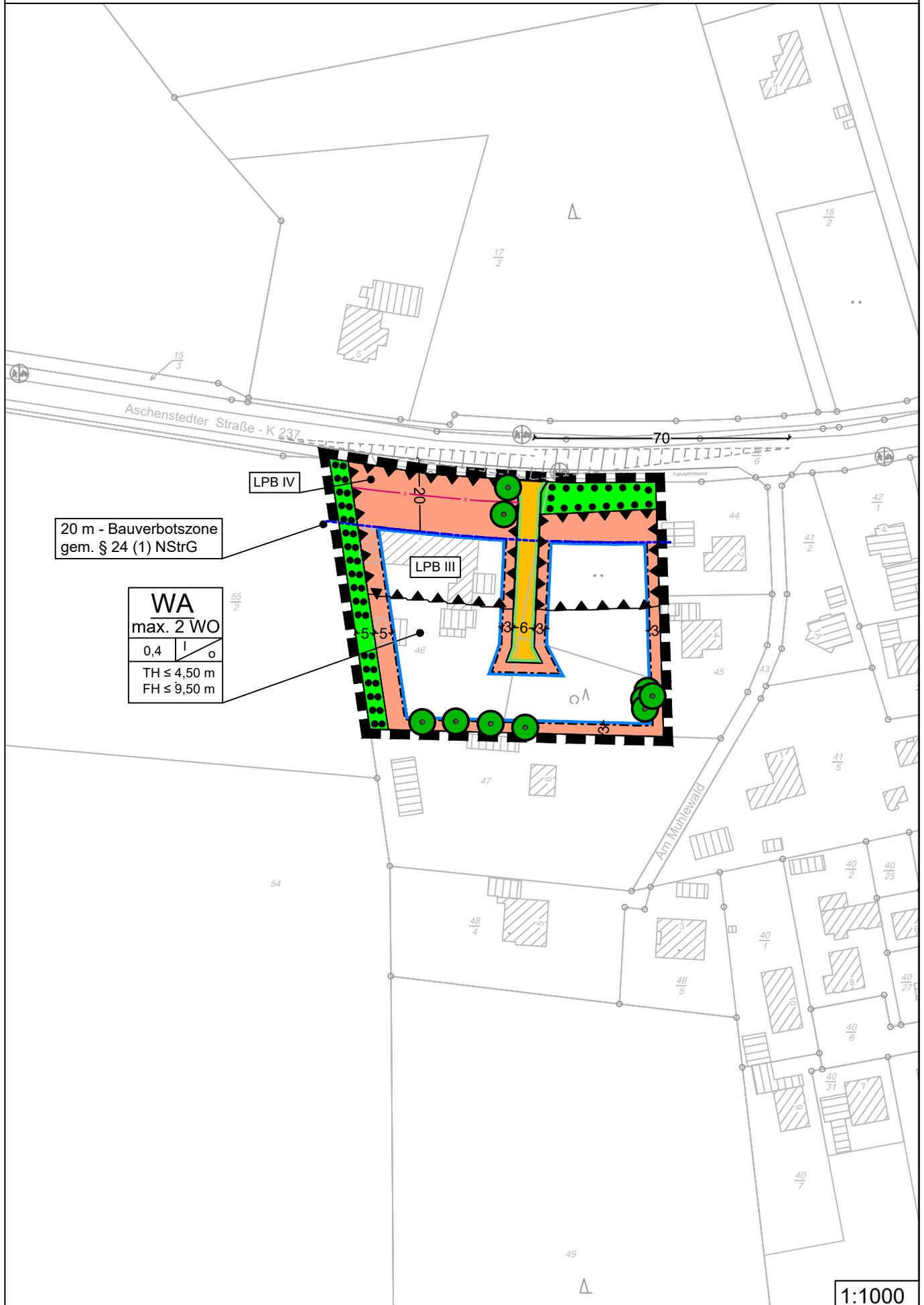
Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 84 "Aschenstedt-West", gem. §13b



Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 84 "Aschenstedt-West", gem. §13b

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO maximal zulässige Zahl an Wohnungen (WO) pro Gebäude, z.B. max. 2 WO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I

TH ≤ 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 4,50 m

FH ≤ 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 9,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

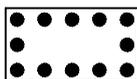


Private Grünfläche

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



Erhalt von Einzelbäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier Schutz gegen Verkehrslärm



Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II



Sichtdreiecke



Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 84 "Aschenstedt-West", gem. §13b

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante

unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist für Quergiebel und Dachaufbauten auf einer Gesamtbreite von max. 50 % der Traulänge des Gebäudes zulässig.

4. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen.
6. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Im Kronentraufbereich der Bäume sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und fachgerechte Pflegemaßnahmen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastsschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
7. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und fachgerechte Pflegemaßnahmen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastsschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 84 "Aschenstedt-West", gem. §13b

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den mit LPB III und LPB IV (Lärmpegelbereich III & IV) gekennzeichneten Bereichen für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-1 wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L in dB
III	65
IV	70

Sofern sichergestellt ist, dass die lärmtechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), eingehalten werden, sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge im Einzelfall zulässig.

9. Innerhalb der in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von z. B. Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden sowie geschlossene Loggien im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 für die Tageszeit bewirken. Sofern sichergestellt ist, dass die lärmtechnischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche eingehalten werden, sind Abweichungen von den Festsetzungen im Einzelfall zulässig.

Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 84 "Aschenstedt-West", gem. §13b

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 & 6 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 "Aschenstedt-West" identisch.
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 50 m² haben (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in rot bis rotbraunen oder schwarz-anthrazit Tönen auszuführen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind in allen allgemeinen Wohngebieten 1-3 unzulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50 % der Gesamtdachfläche installiert werden (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung bzw. einer Putzfassade errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rot bis rotbraune, schwarz-anthrazit Töne zulässig (§ 84 (1) NBauO). Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
5. Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Einfriedungen sowie die Toranlagen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO).
6. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO).
7. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).