

TOP 06

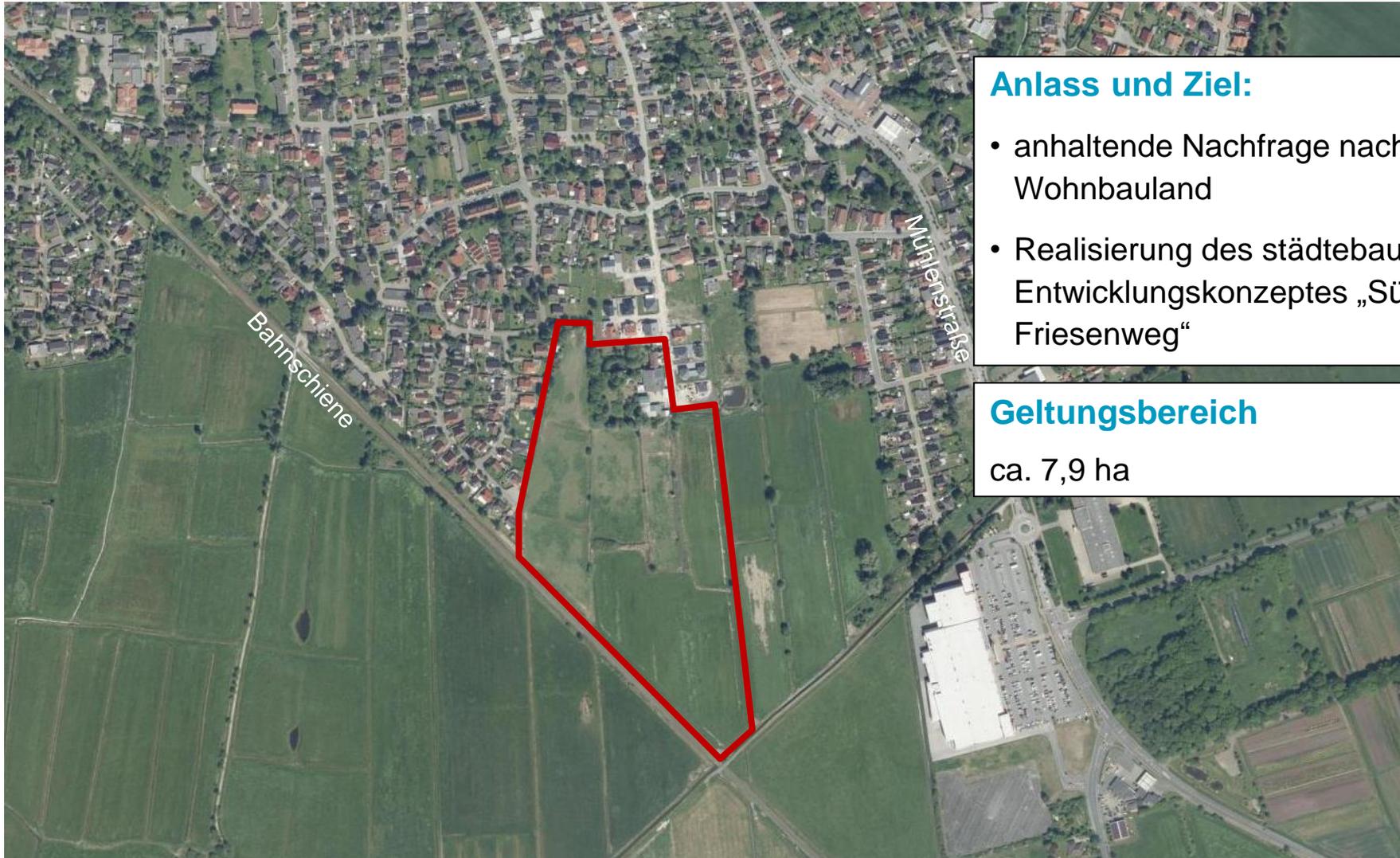
Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

**Anerkennung des Planvorentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung
gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

BV/1060/2016-2021

**Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen,
Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft**

22.04.2020 16:30 Uhr



Anlass und Ziel:

- anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland
- Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Südlich Friesenweg“

Geltungsbereich

ca. 7,9 ha

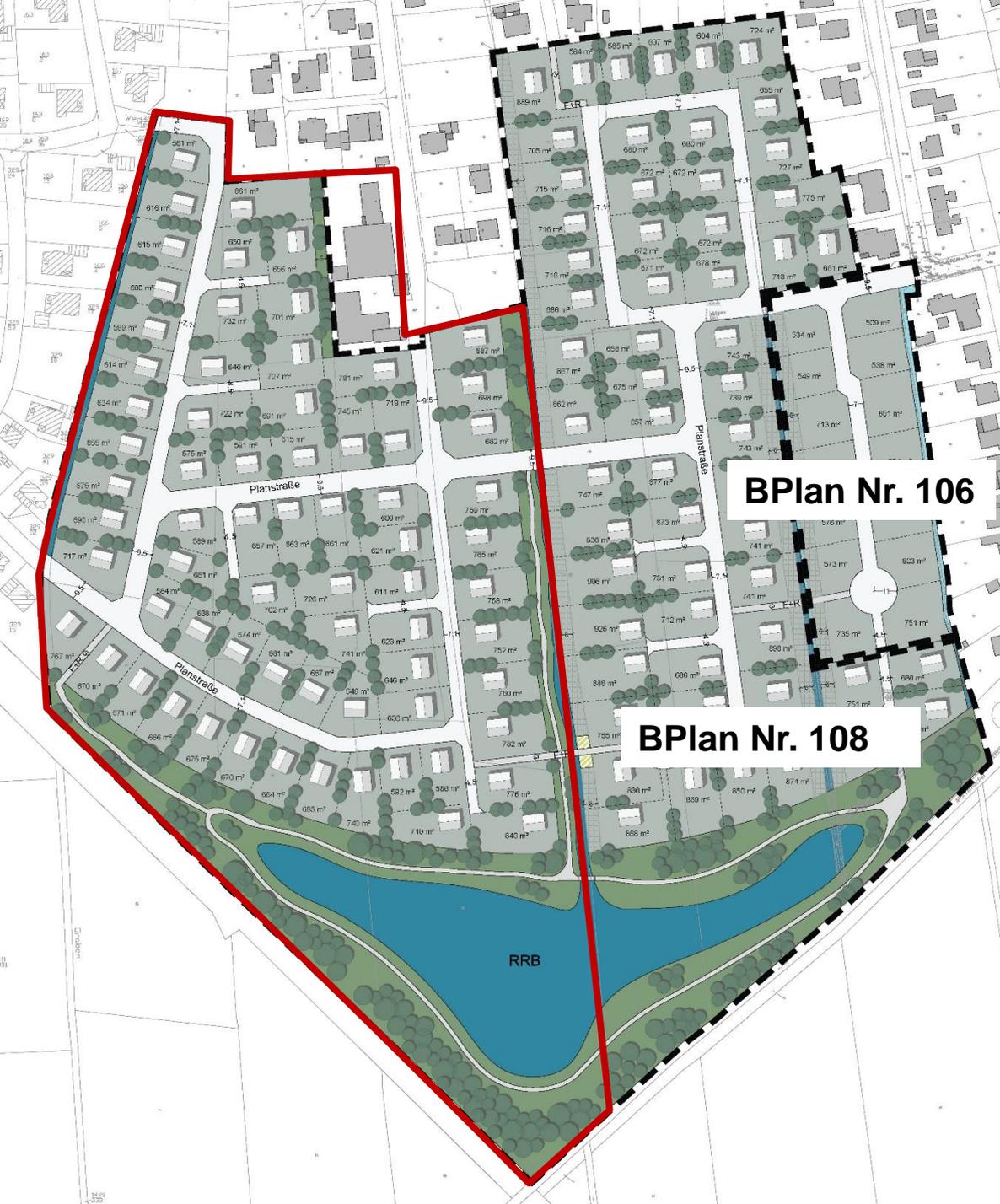
Anlass und Ziel:

- anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland
- Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Südlich Friesenweg“
- Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser
- in geringem Maße für Mehrfamilienhausbebauung

Geltungsbereich

ca. 7,9 ha





Anlass und Ziel:

- anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland
- Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Südlich Friesenweg“
- Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser
- in geringem Maße für Mehrfamilienhausbebauung

Geltungsbereich

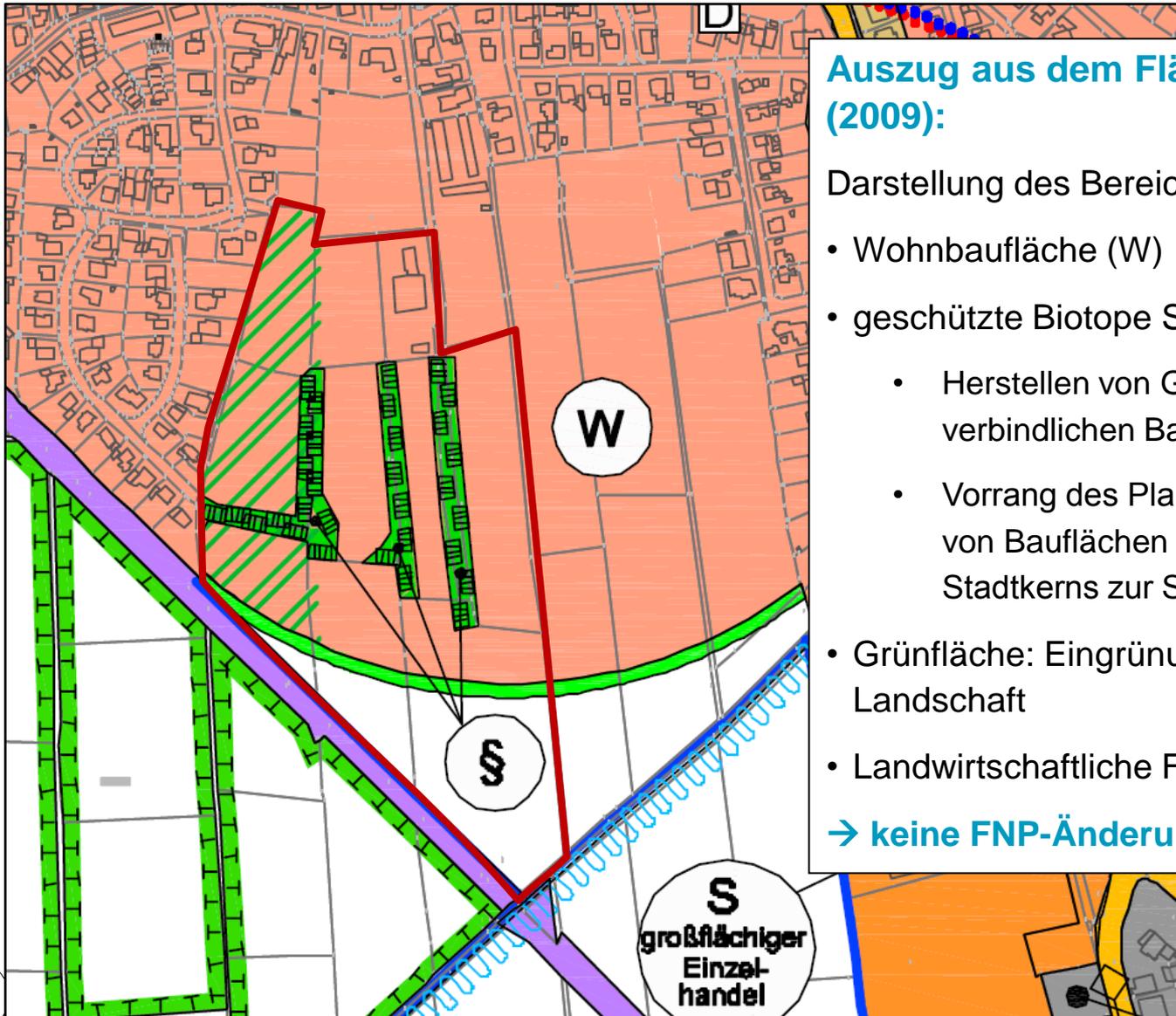
ca. 7,9 ha



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2009):

Darstellung des Bereiches als:

- Wohnbaufläche (W)
 - geschützte Biotop Stand 2009
 - Herstellen von Grünbeziehungen in der verbindlichen Bauleitplanung
 - Vorrang des Planungszieles “Entwicklung von Bauflächen vorrangig in der Nähe des Stadtkerns zur Stärkung des Hauptorts“
 - Grünfläche: Eingrünung zur offenen Landschaft
 - Landwirtschaftliche Fläche
- keine FNP-Änderung notwendig





JEVER

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

Wohnbauentwicklung

Fußwegverbindung am Graben

Eingrünung zur offenen Landschaft

naturnahes Regenrückhaltebecken mit
Wegeverbindungen



Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

WA 1.1 max. 2 WO	
0,3	I
a	
OKG ≤ 7,00 m FH ≤ 9,00 m	

- Ein- bis Zweiparteienhäuser
- Dachneigung größer/gleich 30°:
Firsthöhe (FH) maximal 9,00 m
- Dachneigung kleiner/gleich 30°:
Oberkante des Gebäudes (OKG)
maximal 7,00 m

WA 1.1 max. 2 WO	
0,3	I
a	
OKG ≤ 7,00 m FH ≤ 9,00 m	
<small>Siehe auch: Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10</small>	

W max.	0,3	II
a		
OKG ≤		
<small>Siehe auch: Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10</small>		

W max.	0,3	I
a		
OKG ≤		
<small>Siehe auch: Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10</small>		

WA 2 max. 2 WO	
0,3	II
a	
OKG ≤ 9,50 m	
<small>Siehe auch: Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10</small>	

WA 1.2 max. 2 WO	
0,3	I
a	
TH ≤ 4,50 m FH ≤ 9,00 m	
<small>Siehe auch: Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10</small>	

WA 1.1

Eisenbahn

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

WA 2
max. 2 WO
0,3 II
a 
OKG $\leq 9,50$ m
siehe auch Festsetzung
Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10

WA 1,2
max. 2 WO
0,3 I
a
TH $\leq 4,50$ m
FH $\leq 9,00$ m
siehe auch Festsetzung
Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10

WA
max.
0,3
a
OKG \leq
siehe auch
Nr. 1, 2

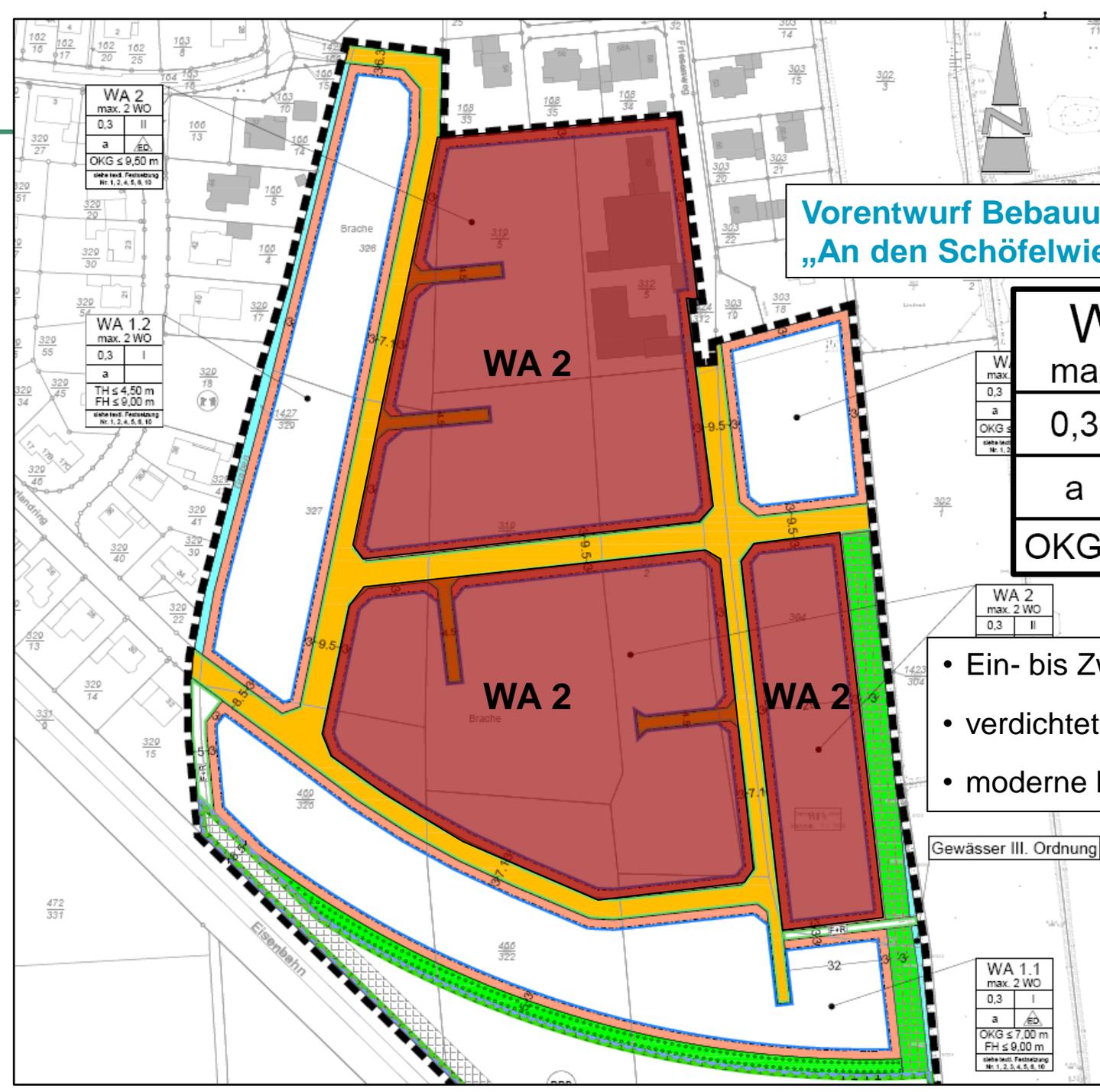
WA 2
max. 2 WO
0,3 II
a 
OKG $\leq 9,50$ m

WA 2
max. 2 WO
0,3 II

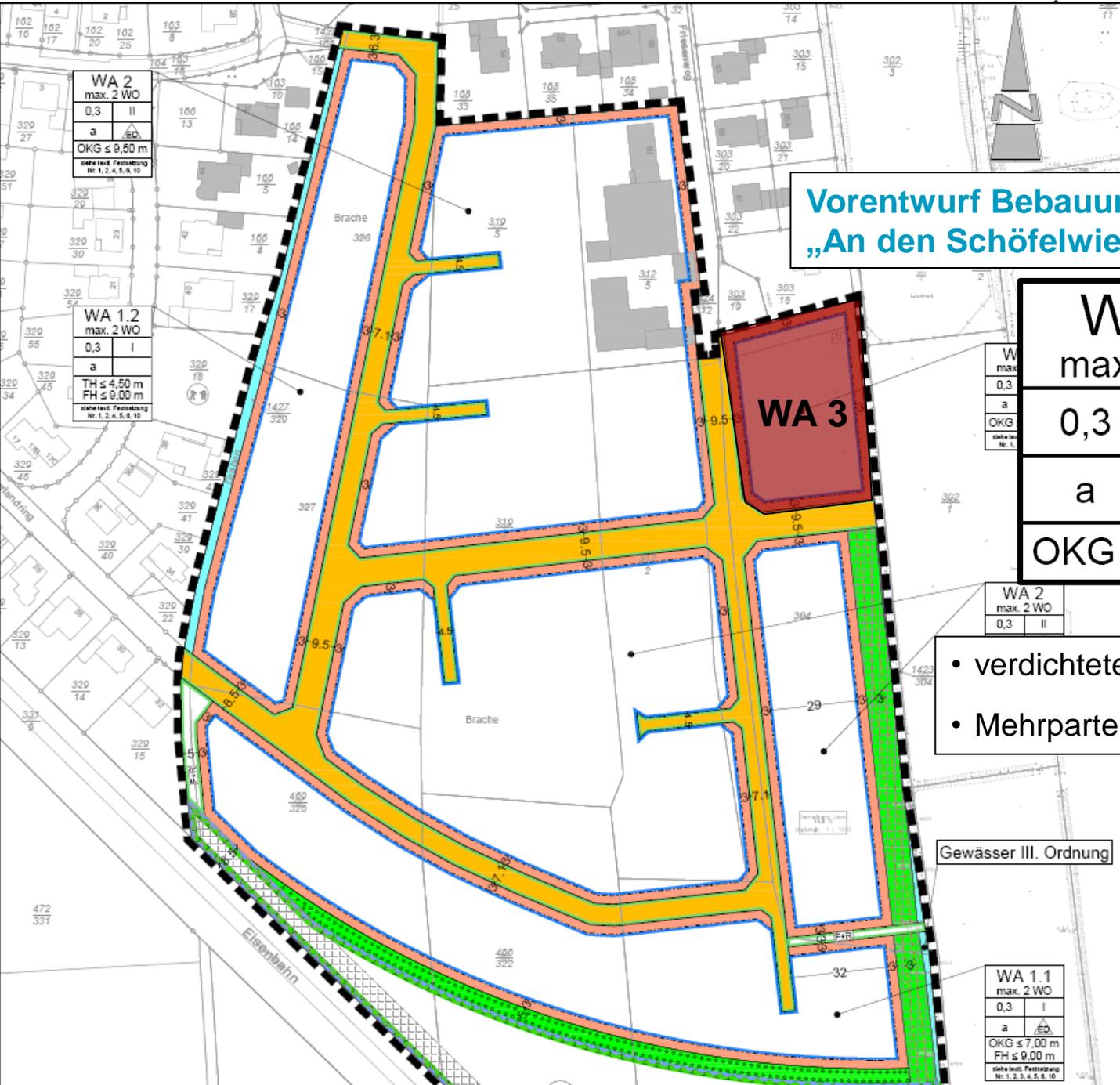
- Ein- bis Zweiparteienhäuser
- verdichtete Bebauung
- moderne Baukörper zulässig

Gewässer III. Ordnung

WA 1,1
max. 2 WO
0,3 I
a 
OKG $\leq 7,00$ m
FH $\leq 9,00$ m
siehe auch Festsetzung
Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10



Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“



WA 2
max. 2 WO

0,3	II
a	ED

OKG ≤ 9,50 m
siehe auch Festsetzung Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10

WA 1.2
max. 2 WO

0,3	I
a	ED

TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,00 m
siehe auch Festsetzung Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10

WA 2
max. 2 WO

0,3	II
a	ED

WA 3
max. 6 WO

0,3	II
a	ED

OKG ≤ 9,50 m

WA 2
max. 2 WO

0,3	II
a	ED

- verdichtete Bebauung
- Mehrparteienhäuser möglich

Gewässer III. Ordnung

WA 1.1
max. 2 WO

0,3	I
a	ED

OKG ≤ 7,00 m
FH ≤ 9,00 m
siehe auch Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Textliche Festsetzungen (1)

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Bezugspunkt Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt: Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

Bezugspunkt Firsthöhe

Oberer Bezugspunkt: Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

Bezugspunkt Gebäudehöhe

Oberer Bezugspunkt: Die Oberkante des Gebäudes (OKG) ist die obere Gebäudekante.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1.1 (WA1.1) gem. § 4 BauNVO ist bei einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ die festgesetzte Firsthöhe ($FH \leq 9,00$ m) einzuhalten. Bei einer Dachneigung $\leq 30^\circ$ sind Gebäude mit einer maximalen Oberkante des Gebäudes (OKG) von 7,00 m zulässig (§ 18 (1) BauNVO).
4. Zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.



Textliche Festsetzungen (2)

5. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten 1.1, 2 und 3 sind Hausgruppen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).
6. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) sind je Gebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 1.1, 1.2 und 2 (WA1.1, WA1.2 und WA2) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden, sind je Gebäude maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA3 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA1.1, WA1.2 und WA2 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
7. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" ist in einer Breite von 6,00 m gemessen von der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB). Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist auch überlagernd mit dem Gewässerräumstreifen die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer Breite von 3,00 m zulässig. Der Weg ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.
8. Die besonders gekennzeichnete Fläche „Gewässerräumstreifen“ innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).



Textliche Festsetzungen (3)

9. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen (mind. 1 : 3 bis 1 : 5) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiesen naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb der vorgenannten Fläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges sowie eines 600m² großen Spielplatzes zulässig.

10. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzarten:

Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel.

Apfelsorten: Boskoop, Groniger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling.

Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau.

Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

Zu verwendende Qualitäten:

Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm.

Textliche Festsetzungen (4)

11. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche.
Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere.

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm.
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

12. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 11 Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

13. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.





JEVER

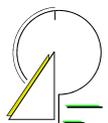
Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West".
2. Im allgemeinen Wohngebiet 1.2 (WA 1.2) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalm, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1.1 und 1.2 (WA1.1, 1.2) sind die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
4. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder mit standortgerechten Gehölzen zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

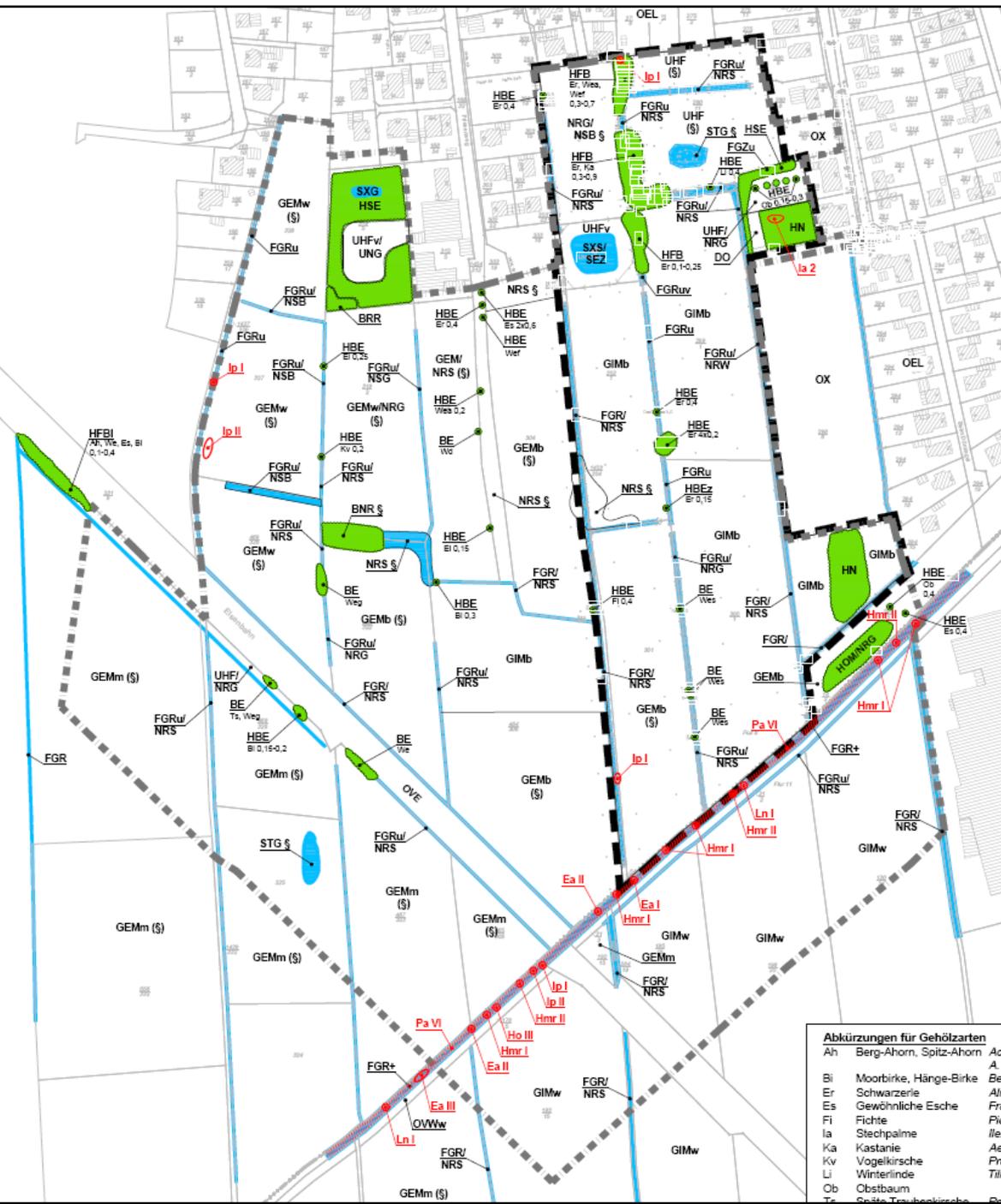
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.





JEVER

Biotoptypenkartierung



Abkürzungen für Gehölzarten

Ah	Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn	Ac	
Al		A	
Bl	Moorbirke, Hänge-Birke	Be	
Er	Schwarzerle	Alr	
Es	Gewöhnliche Esche	Fra	
Fi	Fichte	Pic	
Ia	Stechpalme	Ilx	
Ka	Kastanie	Ae	
Kv	Vogelkirsche	Pru	
Li	Winterlinde	Tilia	
Ob	Obstbaum		
Tr	Spätkrautbaum		