

Zeichenerklärung:

- WA

GRZ 0,4

II

ED

FH 9

LPB IV

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

R

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) R = Regenrückhaltebecken

Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung und unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Trägers der Niederschlagswasserbeseitigung zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenlinie, Übernahme aus der AK5
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß [m] (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte,
Gemarkung: Frelstedt, Flur 3
Maßstab 1:1.000, L4 - 1/18/2018, Stand: 06/2018
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBG 2003, Seite 5).

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

(1) Bezugspunkt der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.

(2) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.
2. Schutz vor Verkehrslärm

(1) Die Außenbauteile von Wohngebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäuseiten im Lärmpegelbereich III befinden, müssen je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 32 - 35 dB (Anhaltswerte, nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. Auf den straßenabgewandten Seiten sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II ausreichend.

(2) Die Außenbauteile von Wohngebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäuseiten im Lärmpegelbereich II befinden, müssen je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von 30 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.

(3) Der Nachweis der Schalldämmung muss auf Grundlage der jeweils aktuellen, als Baunorm eingeführten DIN 4109 erfolgen. Der Einzelnachweis kann je nach Lage und Größe des jeweiligen Raumes zu geringeren aber auch höheren Anforderungen als den in Tabelle 8 dieser Norm (Ausgabe 1989) genannten Schalldämm-Maßen führen.

(4) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III, die ausschließlich der Kreisstraße 13 zugewandte Fenster aufweisen, muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein.
Eine geeignete Raumbelüftung kann u.a. durch:
 - eine zentrale Hauslüftungsanlage,
 - eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder
 - in die Außenfassade eingebrachte Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwand-luftdurchlässe), die bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 als Außenbauteile zu berücksichtigen sind,gewährleistet werden.

(5) Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten sollten Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter grundsätzlich eine „bewertete Norm- Schallpegeldifferenz“ (Dn,e,w) aufweisen, die etwa 15 dB über dem Schalldämm- Maß der Fenster liegt. Es ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass „aktive“ (ventilatorgestützte) Lüfter ein für Schlafräume ausreichend geringes Eigengeräusch aufweisen.

(6) Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 können zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Verkehrslärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken bzw. ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann.
3. Öffentliche Grünfläche "Ortsrandeingrünung"

(1) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" darf nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
4. Bauverbotszone

(1) Innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen die zur Kreisstraße einen Abstand von weniger als 20 m aufweisen, sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
5. Zu erhaltender Baum

Der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Eingriffe die seine Vitalität beeinträchtigen können, insbesondere Abtragungen, Versiegelung und die Errichtung baulicher Anlagen im Traufbereich sind unzulässig. Als Traufbereich ist mindestens ein Radius von 4 m um die Baumachse zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

- § 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am alten Wasserwerk“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.
- § 2 Dächer

(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung > 20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gauben sind auch mit geringeren Neigungen zulässig.

(2) Alle geeigneten Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.

(3) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.

(4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 2 und 3 ausgenommen.

- § 3 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
???als lebende Hecke;
???als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune;
???als massive Mauer aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt;
???als Holzlattenzäune.

(2) Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

- § 4 Stützmauern

(1) Stützmauern sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Beträgt der Abstand zwischen zwei Stützmauern weniger als 2 m, gilt das Maß für beide gemeinsam.
- § 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Straßenlärm

(1) Die in der Planzeichnung mit dem Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Flächen sind erheblich mit Verkehrslärm belastet. Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 sind dort möglichst auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Aufenthaltsbereiche im Freien sollten im Lärmpegelbereich III so angeordnet werden, dass sie durch das Wohngebäude oder andere als Schallschirm wirksame, bauliche Anlagen gegen die Kreisstraße 13 abgeschirmt sind.

(2) Für den Schallschutz in Gebäuden ist die 2. textliche Festsetzung zu beachten.
2. DIN-Vorschriften

(1) Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Baumt der Samtgemeinde Nord-Elm, Steinweg 15, 38373 Süplingen eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Verfahren bis zum Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Frelstedt hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am alten Wasserwerk“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 8.1.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Frelstedt hat in seiner Sitzung am 19.9.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.9.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 2.10.2018 bis zum 5.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Frelstedt hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Frelstedt, den 13.12.2018

L.S.

gez. Lux
(Gemeindedirektorin)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom Büro Brokof & Voigts, Frelstedt erarbeitet.

Frelstedt, den 14.12.2018

gez. Voigts
(Voigts)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000
Gemarkung Frelstedt, Flur 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 6/2018).

Helmstedt, den 14.12.2018

L.S.

gez. Wiesenberg (VR)
(Katasteramt Helmstedt)

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...20.12.2018... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Frelstedt, den 7.1.2019

L.S.

gez. Lux
(Gemeindedirektorin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht / geltend gemacht worden.

Frelstedt, den

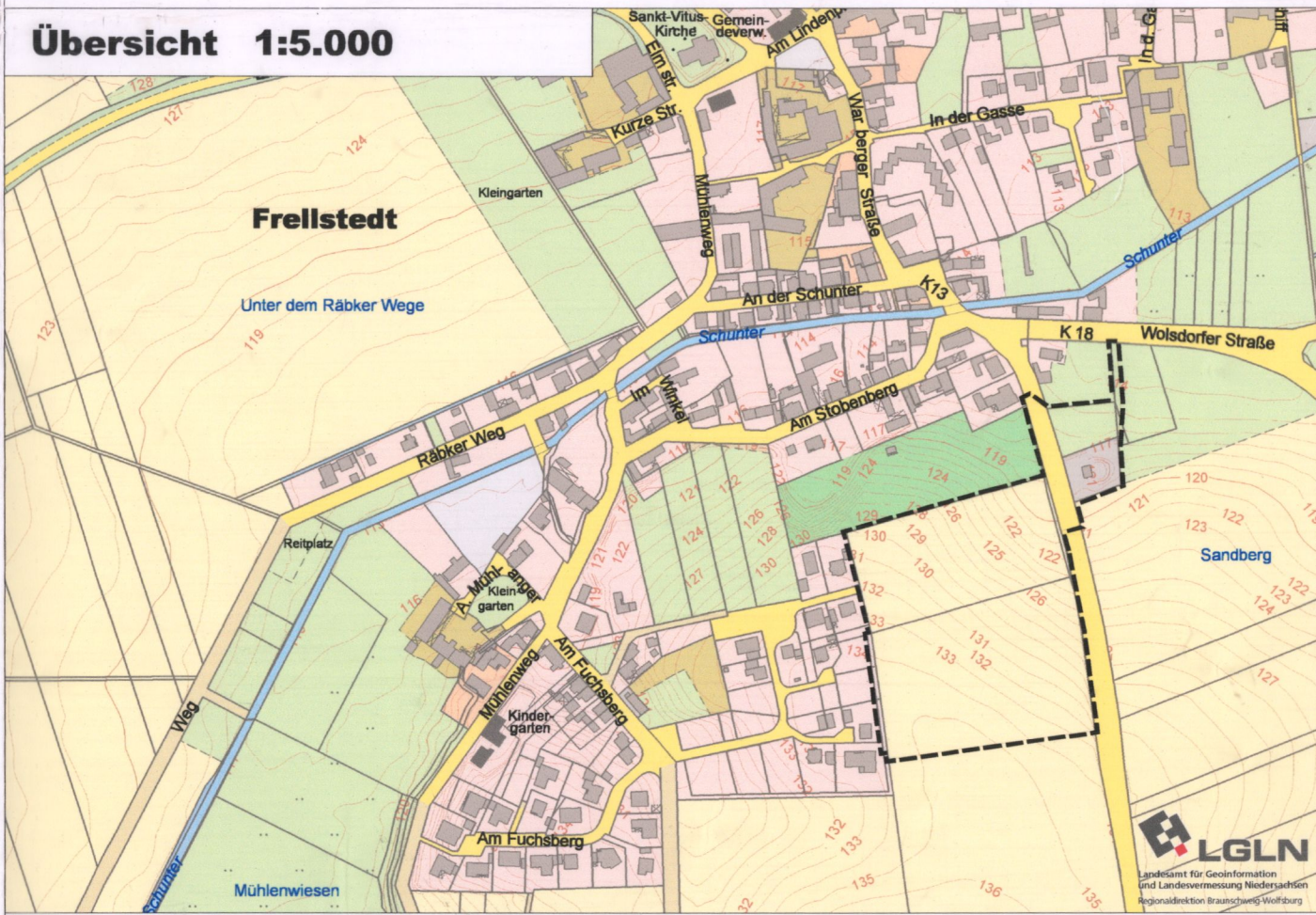
(Gemeindedirektorin)

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass diese Kopie des Bebauungsplans mit der Urschrift übereinstimmt.

Süplingen, den

(Der Samtgemeindebürgermeister)
Im Auftrag
S. W. (Stempel)

Übersicht 1:5.000



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 Abs. 1 und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Frelstedt diesen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Frelstedt, den 13.12.2018

L.S.

gez. Brokof
(Bürgermeister)

gez. Lux
(Gemeindedirektorin)

Gemeinde Frelstedt

Bebauungsplan "Am alten Wasserwerk" zugleich
2. Änderung des Bebauungsplans "Stobenberg"