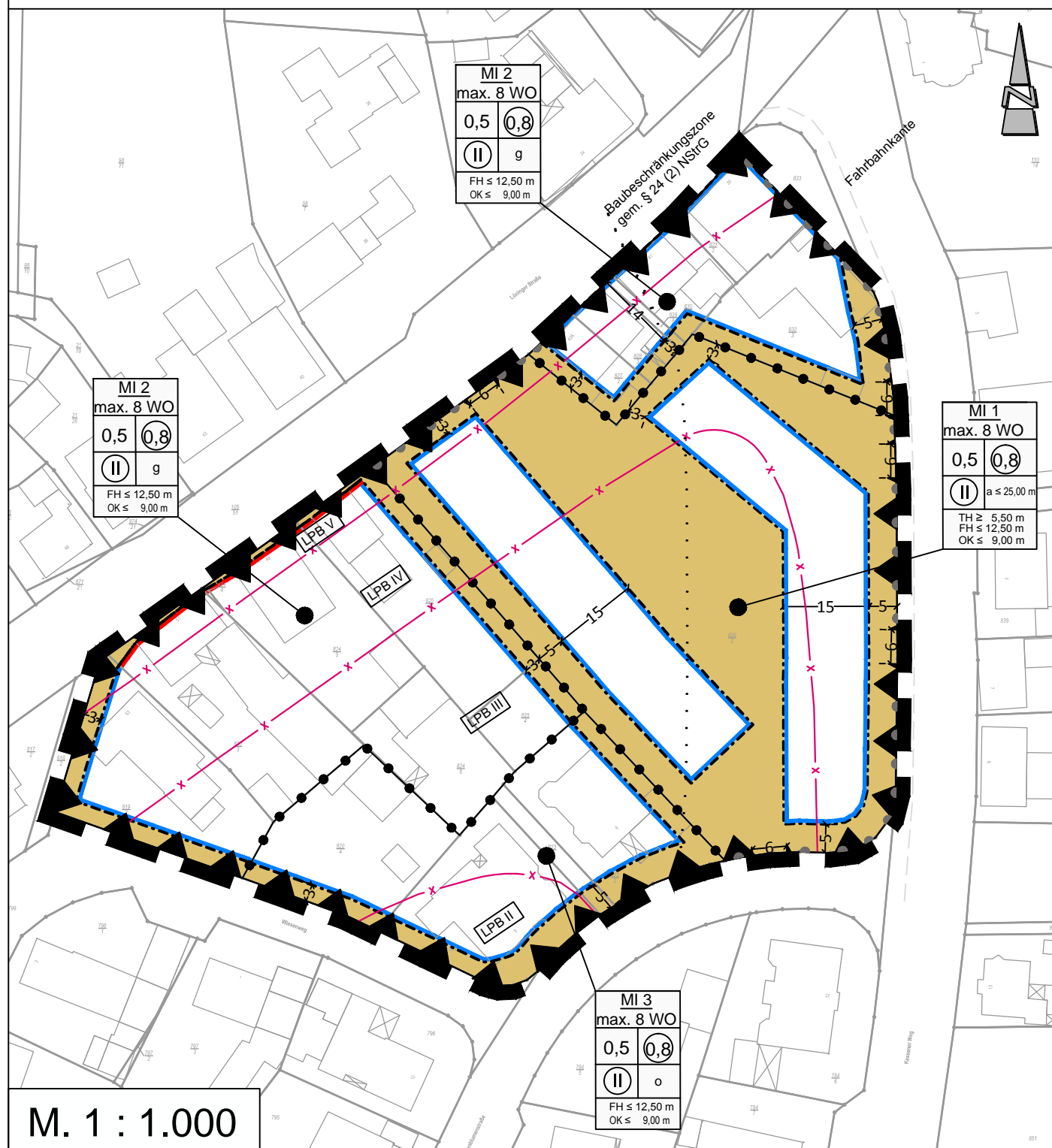


Stadt Cloppenburg

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wiesenweg"



M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 1 (MI 1) sind Dachausbauten in Form von Gauben und Loggien nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) dürfen die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (EG) 0,5 m über Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Oberkante (OK): Obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächst liegenden Erschließungsstraße.
- Im Bereich der festgesetzten Baulinie ist gem. § 23 (2) BauNVO ein Zurücktreten bis max. 2 m zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von max. 25,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Von den festgesetzten Einfahrtbereichen sind innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und 2) Lageabweichungen in der Örtlichkeit bis max 2,00 m zulässig.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - VI (LPB II - VI) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R_{w,res} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: erf. $R_{w,res} = 30$ dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R_{w,res} = 35$ dB
Büroräume u. ähnliches: erf. $R_{w,res} = 30$ dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R_{w,res} = 40$ dB
Büroräume u. ähnliches: erf. $R_{w,res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R_{w,res} = 45$ dB
Büroräume u. ähnliches: erf. $R_{w,res} = 40$ dB
Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Südostseite der Löniger Straße und der lärmabgewandten Westseite des Kessener Wegs kann ein um 10 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden (gem. DIN 18005). Auf der lärmabgewandten seitlichen Nordost- und Südwestseite der Löniger Straße und der lärmabgewandten seitlichen Nord- und Südseite des Kessener Wegs kann ein bis zu 3 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III - V (LPB III - V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite und im Schallschatten geplanter Gebäude zulässig. Alternativ können Außenwohnbereiche durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1, Tab. 7 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z.B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Löniger Straße, Kessener Weg) zugewandten Gebäudeseite mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schalldämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet oder eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite ermöglicht werden. In den Lärmpegelbereichen II und III sind dann alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 auszuführen. Außerdem sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Lärmpegelbereich IV mit der Schallschutzklasse 3 und im Lärmpegelbereich V mit der Schallschutzklasse 4 auszuführen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen etc.) zu befestigen.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG hat vor Entfernung von Gehölzen, größeren Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Bei entsprechenden Vorkommen von Lebensstätten / Individuen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cloppenburg - Fachbereich 4: Stadtplanung und Bauordnung - Sevelter Straße 8, 49661 Cloppenburg, Tel.: 04471/185-315 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeienstelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die vom Kessener Weg (K 172) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.
- Die Herstellung von Ein- und Ausfahrten zum Kessener Weg (K 172) hat in Abstimmung mit der Straßenmeisterer Löningen zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten sind von jeder sichtsbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- Gemäß § 24 (2) NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Kreisstraße 172 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden.
- Innerhalb der „40 m Baubeschränkungszone“ können aus den geplanten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße 172 in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 (2) und (3) NStrG).
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Fachbereich 4: Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Cloppenburg vollständig bereitgehalten.
- Für das festgesetzte Mischgebiet 1 (MI 1) ist das der Begründung beigefügte "Gestaltungshandbuch" zu beachten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Cloppenburg die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wiesenweg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Cloppenburg, 18.07.2017

gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P16002; Stand vom 18.03.2016). 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.

Cloppenburg, den 26.07.2017

Vermessungsbüro Timmen

gez. Timmen
(Unterschrift)

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Rastede, 13.07.2017

gez. Mosebach
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 19.09.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wiesenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 07.12.2016 ortsüblich in der Münsterländischen Tageszeitung und in der Nordwestzeitung bekanntgemacht worden.

Cloppenburg, 18.07.2017

gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 13.02.2017 nach Erörterung dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wiesenweg" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 22.02.2017 ortsüblich in der Münsterländischen Tageszeitung und in der Nordwestzeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 02.03.2017 bis zum 03.04.2017 öffentlich ausliegen.

Cloppenburg, 18.07.2017

gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Cloppenburg hat der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wiesenweg" sowie die textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2017 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde ebenfalls beschlossen.

Cloppenburg, 18.07.2017

gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wiesenweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.2017 in der Münsterländischen Tageszeitung und in der Nordwestzeitung bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wiesenweg" ist damit am 02.08.2017 rechtsverbindlich geworden.

Cloppenburg, 02.08.2017

gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN ÜBER DIE AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wiesenweg" sind

- eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 S. 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

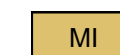
Cloppenburg,

(Siegel)

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI)

max. 8 WO

maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, max. 8 WO, s. textl. Festsetzung Nr. 2

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5



zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8



zwingende zweigeschossige Bauweise

TH ≥ 5,50 m

minimal zulässige Traufhöhe (TH) ≥ 5,50 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung Nr. 5

FH ≤ 12,50 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 12,50 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung Nr. 5

OK ≤ 9,00 m

maximal zulässige Oberkante (OK) ≤ 9,00 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung Nr. 5

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

a ≤ 25,00 m

abweichende Bauweise, hier: bis zu einer Gebäudelänge von 25,00 m



Baulinie

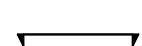


Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich, hier: mit einer Breite von 6,00 m

5. Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereich gem. DIN 4109



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109



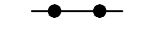
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



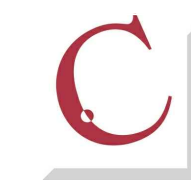
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Baubeschränkungszone



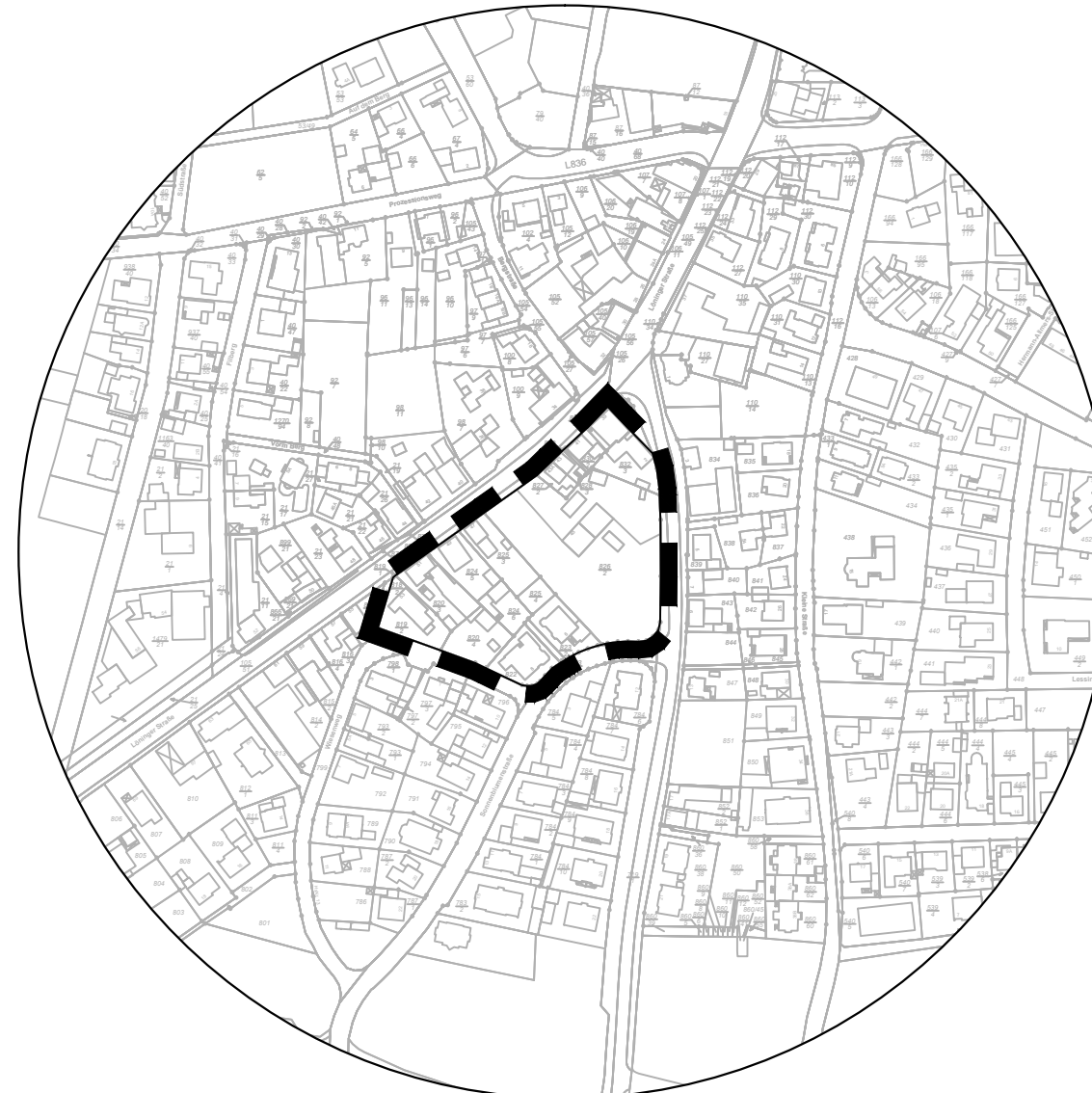
Fahrbahnkante



Stadt Cloppenburg

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wiesenweg"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

