

# Stadt Cloppenburg

## Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II"

mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Allgemeines Wohngebiete

Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Mischgebiete

Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1 und MI2) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 5-8 BauNVO nicht zulässig (§1 (5) BauNVO). Die ausnahmeweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

#### 3. Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) sind gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnheit, maximal aber 2 Wohninheiten (2 WE) zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA2) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnheit, maximal aber 6 Wohninheiten (6 WE) zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA3) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnheit, maximal aber 8 Wohninheiten (8 WE) zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA4) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnheit zulässig.

Ausnahmeweise sind im WA 2 maximal bis zu 8 und im WA 3 maximal bis zu 10 WE pro Wohngebäude zulässig, sofern die für die Wohnungsbau notwendigen Einstellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage geschaffen werden.

#### 4. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugruben erlaubt, sofern § 13 (1) BauNVO kein Garagengeschoss in einer Tiefgarage nicht auf die Zahl der zulässigen Tiefgaragenflächen anzurechnet.

Gemäß § 21 (4) BauNVO sind Garagengeschosse i. S. des Satzes 2 dieser textlichen Festsetzung bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.

#### 5. Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen.

#### 6. Grundfläche

Innenhalb der Mischgebiete (MI1 und MI2) ist gem. § 19 (3) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 15% zulässig. Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 50% zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien (min. 25% Fugenantalt) befestigt werden.

#### 7. Bezugspunkte zur Ermittlung der First-, Trauf- und Gebäudehöhen

Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) gelten für bauleiche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

##### Oberer Bezugspunkt:

Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Gebäudefläche (OK): obere Gebäudefläche (bei Dächern mit einer Dachneigung 5°)

Traufhöhe (TH): Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachlauf

Unterer Bezugspunkt: Straßenfußboden (Fahrhahnmittel) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

##### 8. Sockelhöhen

Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) und den Mischgebieten (MI1 und MI2) dürfen die straßenseitigen Sockelhöhen (OKFF) im EG und insgesamt max. 60% des Hauptgebäudes 0,30 m über Oberkante der angrenzenden nachliegenden Erschließungsstraße im Schutz gegen Außenlärm genügen.

##### 9. Bauweise

In den überbaubaren Bauweise (a) und Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, in dem WA1 - WA4 und WA3-Gebäude jedoch nur bis zu einer Länge von max. 25 m und in dem MI2-Gebäude mit einer Länge größer als 50 m. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

##### 10. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

10 In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten haben Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Garagen i. S. des § 12 BauNVO von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,00 m einzuhalten. Überdeckte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mind. 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

11 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze haben von den Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmungen Rad-/Fußweg einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

12 Auf den nichtüberbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (5) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

11. Regenwasserabführung

Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) sind gem. § 11 (1) BauNVO Regenwasserabflüsse an die öffentlichen Regenwasserabflüsse zu verhindern. Wo dies aufgrund von ungünstigen Bodenverhältnissen nicht möglich ist, ist eine Regenwasserabführung durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Diese Maßnahmen sind in § 11 (2) BauNVO festgelegt. Systematisch ist ein Abfluss der Regenwasserabflüsse vom Außenbauwerk zu gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

12. Aufnahmehöhen im Lärmpiegelbereich

Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) sind gem. § 11 (1) BauNVO Regenwasserabflüsse an die öffentlichen Regenwasserabflüsse aus wasserdurchlässigen Materialien (min. 25% Fugenantalt) herzustellen. Samtlichen auf den bestehenden Flächen anfallende Oberflächenwasser ist zu verhindern. Wo dies aufgrund von ungünstigen Bodenverhältnissen nicht möglich ist, ist eine Regenwasserabführung durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Diese Maßnahmen sind in § 11 (2) BauNVO festgelegt. Systematisch ist ein Abfluss der Regenwasserabflüsse vom Außenbauwerk zu gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

#### 12. Wallheckenschutzstreifen

Innenhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken sind bauliche Anlagen, Boden- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagierungen sowie Flächenverlegungen jeglicher Art unzulässig.

#### 13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungssträger und der Anlieger festgesetzt.

#### 14. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

a) Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpiegelbereiche gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen zu treffen. Die Außenwände (Fenster, Wand, Dachzäune) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Projektionsbereich	Mindestiger Außenabstand	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ext}^{Bew}$ in dB	Kumulierte Lärmbelastung in Wohnräumen und Ämtern
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45
VII	80	55	50

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R_{w,ext}^{Bew}$  der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Befähigt zur DIN 4109 zu führen. Für Schläfräume und Kinderzimmen im Lärmpiegelbereich IV bis VII ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ext}^{Bew}$  des Außenbauteils muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungsanlagen erreicht werden. Alternativ ist eine Dämmung über die lärmbewandten Fassadenseite zu ermöglichen.

b) Außenbauteile im Lärmpiegelbereich IV bis VII, wie Terrassen, Balkone und Freitreppe, dürfen nicht an der Haussseite (Nordseite) angeordnet werden, die dann wölfen Schallabstand der B 213 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrsgeräusches abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungsmaße am Rande der Außenbaumasse gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pflaster, Boden und der Haltestellung fügsichtig ausgeführt werden.

g) Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlegten Bereich (Lärmpiegelbereich IV bis VII) kann durch die Anordnung von schallabsorbierenden Bäumen (z. B. Schalldämmende Bäume der B 213 auf die lärmbewandte Seite bis zu 10 dB und auf die zentrale Nord- und Osteite bis zu 3 dB (Einwirkung durch halbe Straße)) an Lärmreduktion gegenüber der Nordseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwändebreche auf die oben angegebenen lärmbewandten Bereiche sind entsprechende Pegeländerungen zu erzielen.

#### 15. Dachbegründung

Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) sind Flachdächer gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zulässig, mit einer Anzahl von 80% der Dachflächen - ausgenommen Flachdächer, die an die Straße oder die Straße anliegen - bei einer Substanzhöhe von mindestens 10 cm mit Grasen, bodenendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu pflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solaranlagen können zugelassen werden.

#### 16. Solarlindendäschle

Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zulässige Dachflächen. Gehölze, Gras und Wildkräuter sind zu unterhalten. Die entsprechende Anordnung ist zu gewährleisten. Die entsprechende Anordnung ist zu gewährleisten. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

#### 17. Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im straßenseitigen Grundstücksbereich jeweils ein sogenannter Hausbau als hochstämiger Laubbau mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, zu pflanzen.

#### 18. Erhaltflächen

Innenhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen gem. § 1 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu ersetzen.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO

1. Geltungsbereich:  
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" der Stadt Cloppenburg

#### 2. Einordnung:

den örtlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Grundstückseinfließungen nur zulässig:  
a. Als lebende Hecke: Höhe max. 2,00 m  
b. Als dauerhaft begrenzt und grundstücksinnig liegenden Maschendraht- oder Gitterstabzaun: Höhe max. 1,80 m  
c. Kletterpflanzen: Höhe max. 1,80 m  
d. Als niedrige Hecke: Höhe max. 1,80 m  
e. Als gewundene Hecke: Höhe max. 1,80 m  
f. Als niedrige Gehölze: Höhe max. 1,80 m  
g. Als niedrige Gehölze: Höhe max. 1,80 m

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Fuß- und Radwege) sind die unter a. bis c. genannten Einfließungen, die den Nutzern der Flächen zugänglich sind, zulässig. Ab Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstliegende Fahrbahnkante der Erschließungsstraße bzw. des Fuß- und Radweges maßgeblich. Die übrigen Höhen beziehen sich auf das gewünschte Gelände.

Zu verwendende Pflanzen:  
Baume: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stechlinde, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss  
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

#### 3. Erhalt und Pflege:

Innenhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen gem. § 1 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu ersetzen.

#### 4. Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im straßenseitigen Grundstücksbereich jeweils ein sogenannter Hausbau als hochstämiger Laubbau mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, zu pflanzen.

#### 5. Erhalt und Pflege:

Innenhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen gem. § 1 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu ersetzen.

#### 6. Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im straßenseitigen Grundstücksbereich jeweils ein sogenannter Hausbau als hochstämiger Laubbau mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, zu pflanzen.

#### 7. Erhalt und Pflege:

Innenhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen gem. § 1 (1) Nr. 2