

Stadt Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II"

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete**
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Mischgebiete**
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1 und MI2) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 4-8 BauNVO nicht zulässig (§1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Zahl der Wohnungen**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit, maximal aber 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten (WA2) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit, maximal aber 5 Wohneinheiten (5 WE) zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten (WA3) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit, maximal aber 8 Wohneinheiten (8WE) zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA4) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.
Ausnahmsweise sind im WA 2 maximal bis zu 8 und im WA 3 maximal bis zu 10 WE pro Wohngebäude zulässig, sofern die für die Wohnungen notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage geschaffen werden.
- Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig. Gemäß § 21 a (1) BauNVO sind Garagengeschosse in einer Tiefgarage nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
Gemäß § 21 a (4) BauNVO sind Garagengeschosse i. S. des Satzes 2 dieser textlichen Festsetzung bei der Ermittlung der Geschosflächen nicht anzurechnen.
- Geschosflächen**
Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO die Flächen von Außenbalkonen in Dachgeschoss einberechnet, die zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.
- Grundfläche**
Innerhalb der Mischgebiete (MI1 und MI2) ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 15% zulässig. Innerhalb 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 wasserdurchlässigen Materialien (min. 25% Fugenanteil) befestigt werden.

Bezugspunkte zur Ermittlung der First-, Trauf- und Gebäudehöhen			
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):			
Oberer Bezugspunkt:			
Firsthöhe (FI)	obere Firstkante		
Gebäudehöhe (OK)	obere Gebäudekante (bei Dächern mit einer Dachneigung > 5°)		
Traufhöhe (TH)	Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachauf		
Unterer Bezugspunkt:			
	Straßenoberkante (Fahrbahnmittels) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite		
10. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) dürfen die straßenseitigen Sockelhöhen (OKFF im EG) und insgesamt max. 60% des Hauptgebäudes 0,30 m über Oberkante der angrenzenden nachfolgenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.			
11. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze haben von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "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. der §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.			
13. Regenerickhaltung			
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) sind gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB Stellplatzflächen zur Versickerung des Oberflächenwassers aus wasserundurchlässigen Materialien (mind. 25% Fugenanteil) herzustellen. Sämtliches auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist zu weichen. Wo dies aufgrund von ungünstigen Bodenverhältnissen nicht möglich ist, ist eine Regenrückhaltung durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen sowie für mind. 20% des 10-jährigen Regenereignis ein Mulden (Rigolen) - System mit großem Anteil Mulden vorzusehen. Ausnahmen davon sind ausschließlich in begründeten Fällen zulässig. Bei Ableitung von Niederschlagswasser ist ein Drosselabfluss von < 2,5 l/s bezogen auf 100% des 10-jährigen Regenereignis je Grundstück zu gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugutachtenverfahrens zu erbringen.			

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Bauteilbestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafkammern und Kinderzimmer im Lampengebiet IV bis VII ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Dämmung über die larmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

b) Außenwohnbereiche im Lampengebiet IV bis VII, wie Terrassen, Balkone und Freizeite, dürfen nicht an der Hausseite (Nordseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalldruck der B 213 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrs geschützt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

- Dachbegrünung**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI) sind Flachdächer gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 10cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- Solarmindestfläche**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) sind gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche, weiterführende Definition siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Anpflanzung von Einzelbäumen**
Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im straßenseitigen Grundstücksbereich jeweils ein sogenannter Hausbaum als hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in 1,00 m Höhe gemessen, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanzahlungen zu ersetzen.
zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnus
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpfälzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
- Erhaltflächen**
Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanzahlungen zu ersetzen.

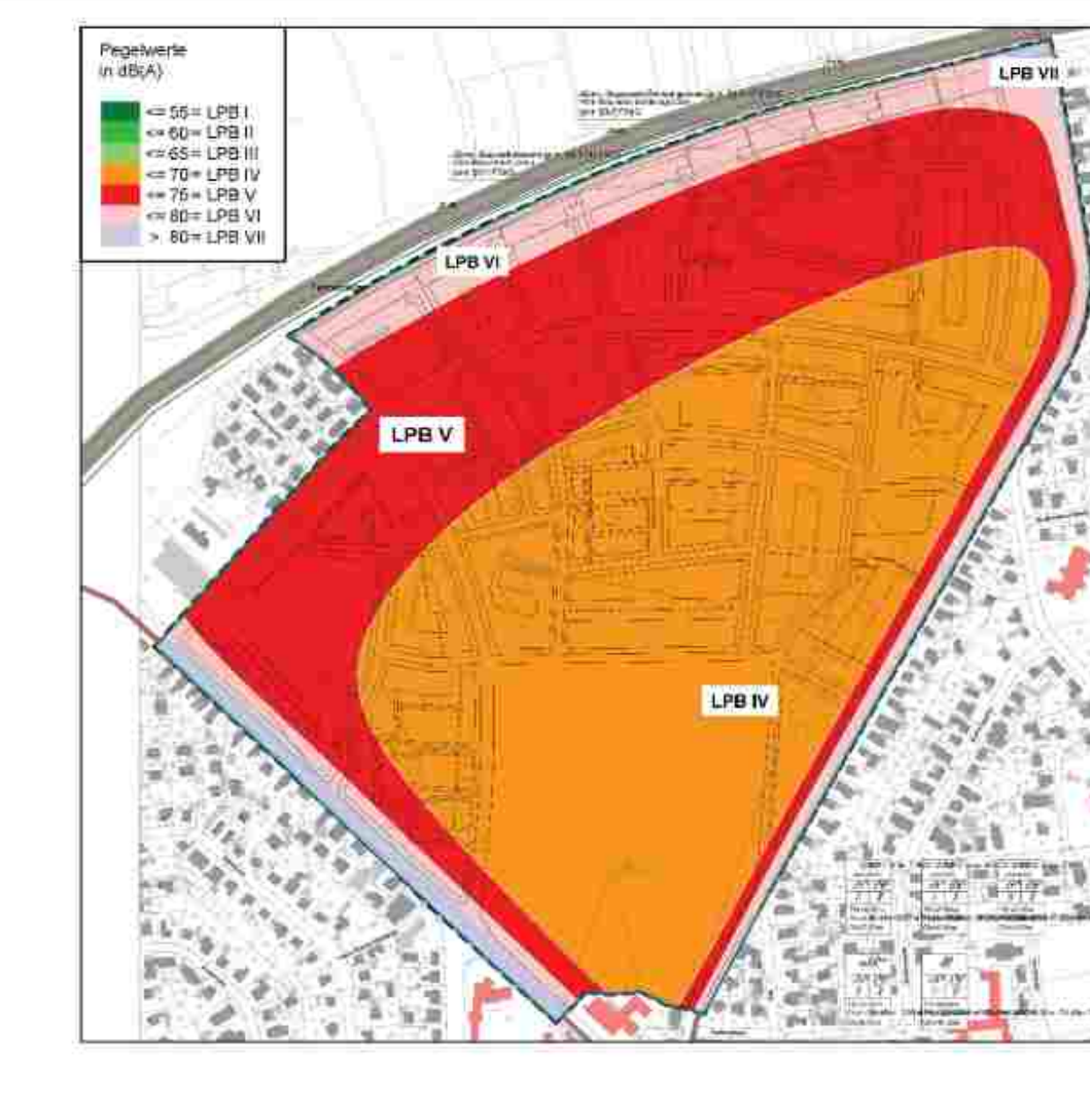
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO

- 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.
- Entfndigungen:**
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Grundstücksentfndigungen nur zulässig:
a. Als lebende Hecke, Höhe max. 2,00 m
b. Als dauerhaft begrünter und grundstücksinnsseitig gelegener Maschendraht- oder Gitterzaun, Höhe max. 1,80 m
c. In Kombination aus lebender Hecke / Begrünung und Holzzaun; Holzzaune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mindestens 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecke / Bepflanzung zu gliedern; Höhe max. 1,80 m
d. Als gemauerte Stützmauer; Gabelformen oder Einzelpfeiler max. 2,00 m Höhe und 0,65 m Breite bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Fuß- und Radwege) sind die unter a, b, c genannten Entfndigungen im Mittel bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstgelegene Fahrbahnkante der Erschließungsstraße bzw. des Fuß- und Radweges maßgeblich. Die übrigen Höhen beziehen sich auf das gewachsene Geländeeiniveau.
zu verwendende Pflanzarten:
Sträucher: Feldahorn, Hundrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder
Qualitäten: leichte Sträucher, 1x verpfälzt, Höhe: 70 - 90 cm
- Vorgärten:**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrten, genehmigten bzw. zulassungswise errichteten Stellplätzen oder für sonstige nach städtebaulichen Planungsrecht zulässige Nutzungen benötigt werden, unverriegelt zu lassen und landschaftsgemäß bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Verweis auf Anforderungen des § 3 (3) NBauO). Vorgärten dürfen nicht als Anstell- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Glasspittergärten ist unzulässig.
- Ordnungswidrigkeit:**
Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzwerkzeugansammlungen, Schächten sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren und Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cloppenburg Tel.: 0471/1185-0 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leher der Funde oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.
- Es wird mitgeteilt, dass die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Münsterland der OEG – Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist. Es handelt sich hierbei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen brennbaren Stoffen. Deshalb wird darauf hingewiesen, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Von der Bundesstraße (B213) sowie der Frisozither Straße (K 172) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplante Nutzung können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Entlang der Bundesstraße (B 213) gelten die 20m Bauverbotszone und die 40m Baubeschränkungszone, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (§9 FStG).
Gemäß § 9 Abs. 1 FStG dürfen entlang von Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.
Gemäß § 9 Abs. 2 FStG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn:
- Bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten bis zu 40m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Gemäß § 9 Abs. 6 FStG dürfen im Abstand von 20m-40m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraßen Werbeanlagen im Blickfeld der Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind zu beachten.
- Für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Baufeldräumung / Baufeldräumung außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli im Baumfall- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldräumung sowie Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in den gesamten Zeiten zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 anzuwenden. Es ist die Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 anzuwenden. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanVZ) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Cloppenburg während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Lärmpegelbereiche: Verkehrslärm im EG



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Cloppenburg den Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Cloppenburg, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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, (Siegel) Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausliegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Cloppenburg hat den Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Cloppenburg, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im/in bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Cloppenburg, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Cloppenburg, (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

MI1 Mischgebiet (MI)

max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Höchstmaß Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8

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

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II

FH 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. 9,50 m

OK 7,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (OK), z.B. 7,50 m (bei flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung 5°)

TH 6,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. 6,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Sportplatz

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaftsgrünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböjekten im Sinne des Naturschutzrechts

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbieten, oder Abgrenzungen innerhalb eines Baugelbets

8. Informelle Darstellung

20 m - Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStG und 40 m - Bauverbotszone gem. § 9 (2) FStG

freizuhaltender Sichtbereich (Sichtdreieck)

Lärmpegelbereiche (LPB), hier: LPB V

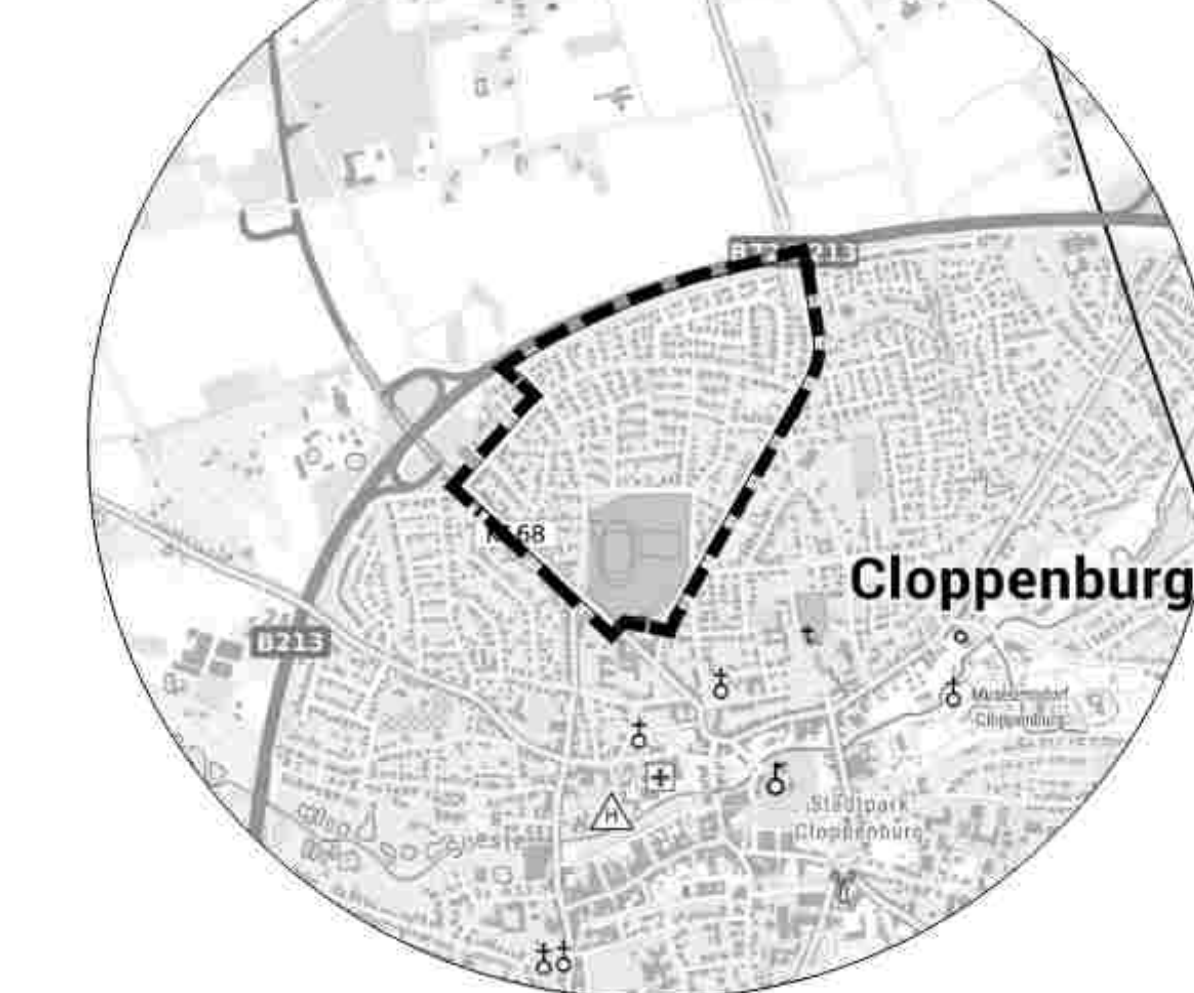
ST DT
CLOPPENBURG

Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

WM5 TopPlanOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG, 6/2022)



Entwurf

07.10.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 911630 Fax 911640