

**Stadt Friesoythe**  
**Bebauungsplan Nr. 137**  
**1. Änderung**

**"Entlastungsstraße I / Galgenberg"**

**Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**- Entwurf -**

**M. 1 : 1.000**



Gemeinde: Friesoythe  
 Gemarkung: Friesoythe  
 Flur: 50, 52  
 Maßstab: 1:1000

Planunterlagen ergänzt durch:  
 Dipl.-Ing. Uwe Timmermann  
 Dipl.-Ing. Julius Dieckmann  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.  
 Auftragsnummer: 140528  
 Friesoythe, den 22.07.2014

Aus der Darstellung der Topografie in der Planunterlagen kann kein Grenzbezug abgeleitet werden.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem, Stand 02/2014, mit Erläuterung des Landesvermessungsamtes für Niedersachsen, Katasteramt Lappenberg.

Lageanschluss: Gauß-Krüger-System, Lagestatus 100  
 Höhenanschluss: NN-Höhensystem, Höhenstatus 160 (GPS)

**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 I Anzahl der Vollgeschosse  
 2 WE Wohneinheiten je Gebäude
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 - - - - - Baugrenze  
 o offene Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
 Versorgungsfäche Abfall
- Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 V Verkehrsgrün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Wasserflächen  
 Regenrückhaltebecken  
 Gewässerräumstreifen (vgl. Hinweis Nr. 4)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 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 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwgsplans  
 Grenze benachbarter Bauabwgspläne

**II. Nachrichtliche Übernahme (NÜ)**

- NÜ Nachrichtliche Übernahme gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zum Bau der südöstlichen kommunalen Entlastungsstraße vom 18.09.01
- NÜ I In Anlehnung an die nachrichtliche Übernahme gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zum Bau der südöstlichen kommunalen Entlastungsstraße vom 18.09.01

**Textliche Festsetzungen**

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**  
 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)  
 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB**  
 Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zulässig. Sollten als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**  
 In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind davon ausgenommen.
- Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO**  
 Die Traufhöhe beträgt (definiert als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut), gemessen von der Mitte der Oberkante der ausgebauten, angrenzenden Straße höchstens 6,00 m.  
 Die Firsthöhe darf nicht mehr als 12,00m über der o.g. Bezugshöhe liegen. Die Höhen der geplanten Eingänge und Einfahrten (Oberkante fertiger Fußboden) dürfen höchstens 0,50 m über der vorgenannten Bezugshöhe liegen.  
 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten, jeweils rechtwinklig von der Fassadenmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**  
 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu bepflanzen.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB zu erhalten; bei Abgang des Baumbestandes sowie bei Befreiung von den Festsetzungen des Bauabwgsplans hinsichtlich der Beseitigung von festgesetztem Baumbestand ist gleichartig und gleichwertig Ersatz zu schaffen.  
 Zum Schutz der erhaltenen Einzelbäume ist der Traubereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Für die gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt, dass die Gestaltung und Pflege entsprechend der Aussagen aus dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bauabwgsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ durchgeführt wird.  
 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sind als extensive Dauergrünland zu entwickeln und zu erhalten, welches weder umgebrochen, gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden darf. Im Abstand von 3-4 Jahren ist der Gewässerrandstreifen abschnittsweise zu mähen. Dieses gilt nicht für bereits gutbeständige Bereiche.

**Hinweise**

- Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.  
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**  
 Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Gewässerrandstreifen**  
 Die Gewässerrandstreifen dienen als Räumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig.

- Überdeckung von Bauabwgsplänen**  
 Die 1. Änderung des Bauabwgsplans Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ überlagert Teilbereiche des Bauabwgsplans Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bauabwgsplans Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ außer Kraft.
- Landwirtschaftliche Gerüche**  
 Die im Geltungsbereich dieses Bauabwgsplans Nr. 137 - 1. Änderung liegenden Flächen, sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Baumschutz**  
 Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten.

**Nachrichtliche Übernahmen**

- 20 m - Bauverbotszone gemäß 24 Abs. 1 NStzG**  
 Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStzG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

**Präambel**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe die 1. Änderung des Bauabwgsplans Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

**1. Plangrundlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2014 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

OBVI Timmermann und Dieckmann

(Unterschrift) (Siegel)

**2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
 Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux  
 Technische Mitarbeit: F. Bley  
 Oldenburg, den 11.09.2014

Markt-Curtz-Str. 1  
 26129 Oldenburg  
 T. 0441 361164-90  
 info@lux-planung.de  
 www.lux-planung.de lux planung

**3. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bauabwgsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bauabwgsplans und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

**4. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bauabwgsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

**5. Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bauabwgsplans ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis bekanntgemacht worden. Der Bauabwgsplan ist damit in Kraft getreten.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

**6. Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bauabwgsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bauabwgsplans nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

**Übersichtsplan M. 1 : 5.000**



**Stadt Friesoythe**

**Bebauungsplan Nr. 137 - 1. Änderung**  
**"Entlastungsstraße I / Galgenberg"**

**Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**- Entwurf -**

**M. 1 : 1.000**