Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 137
1. Änderung

"Entlastungsstraße I / Galgenberg"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000

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

Planunterlage 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 Planunterlage kann kein Grenzbezug abgeleitet werden.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem, erstellt 05/2014 mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Cloppenburg.

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

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Anzahl der Vollgeschosse
2 WE	Wohneinheiten je Gebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

G/R — Geh- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Abfall

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsgrün

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

R — Regenrückhaltebecken

Gewässerräumstreifen (vgl. Hinweis Nr. 4)

8. 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

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze benachbarter Bebauungspläne

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

1. 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).

2. 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 aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. 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.

4. 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.

5. 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 Bezugslinie liegen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der „Wangerrooger Straße" (durchschnittliche Höhe).

6. Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen.

7. 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.

8. 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 Bebauungsplanes hinsichtlich der Beseitigung von festgesetztem Baumbestand ist gleichartig und gleichwertig Ersatz zu schaffen.

Zum Schutz der erhaltenswerten Einzelbäume ist der Traufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

9. 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 Bebauungsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg" durchgeführt wird.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind als extensives 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 abschnittweise zu mähen. Dieses gilt nicht für bereits gehölzbestandene Bereiche.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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, Ofener 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.

Der südliche Abschnitt des Plangebietes weist ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Zudem wird das Areal laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufträges meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders, Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Es soll daher eine frühzeitige Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege vorgenommen werden.

3. Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. 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.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg" überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg". Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg" außer Kraft.

6. Landwirtschaftliche Gerüche

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 137 - 1. Änderung liegenden Flächen, sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

7. Baumschutz

Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten.

8. Verkehrslärmemissionen

Von der Landesstraße 835 gehen Emissionen aus: Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. 20 m - Bauverbotszone gemäß 24 Abs. 1 NStrG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG 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 Bebauungsplanes 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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Geodatenzentrum / Katasterinformation

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die 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 _____

ÖBVI Timmermann und Dieckmann

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Bley

Oldenburg, den 07.01.2015

Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T. 0441 998493-10
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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Friesoythe, den _____

_____
(Bürgermeister)

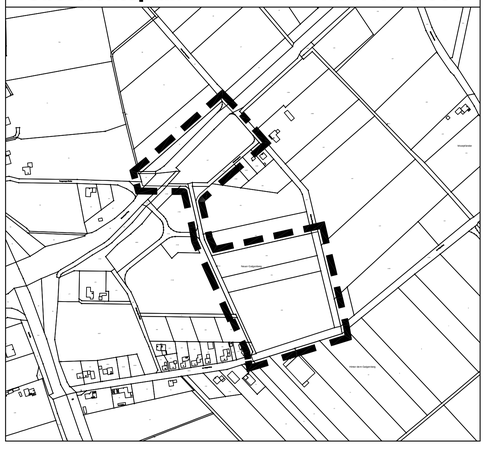
6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 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

M. 1 : 1.000