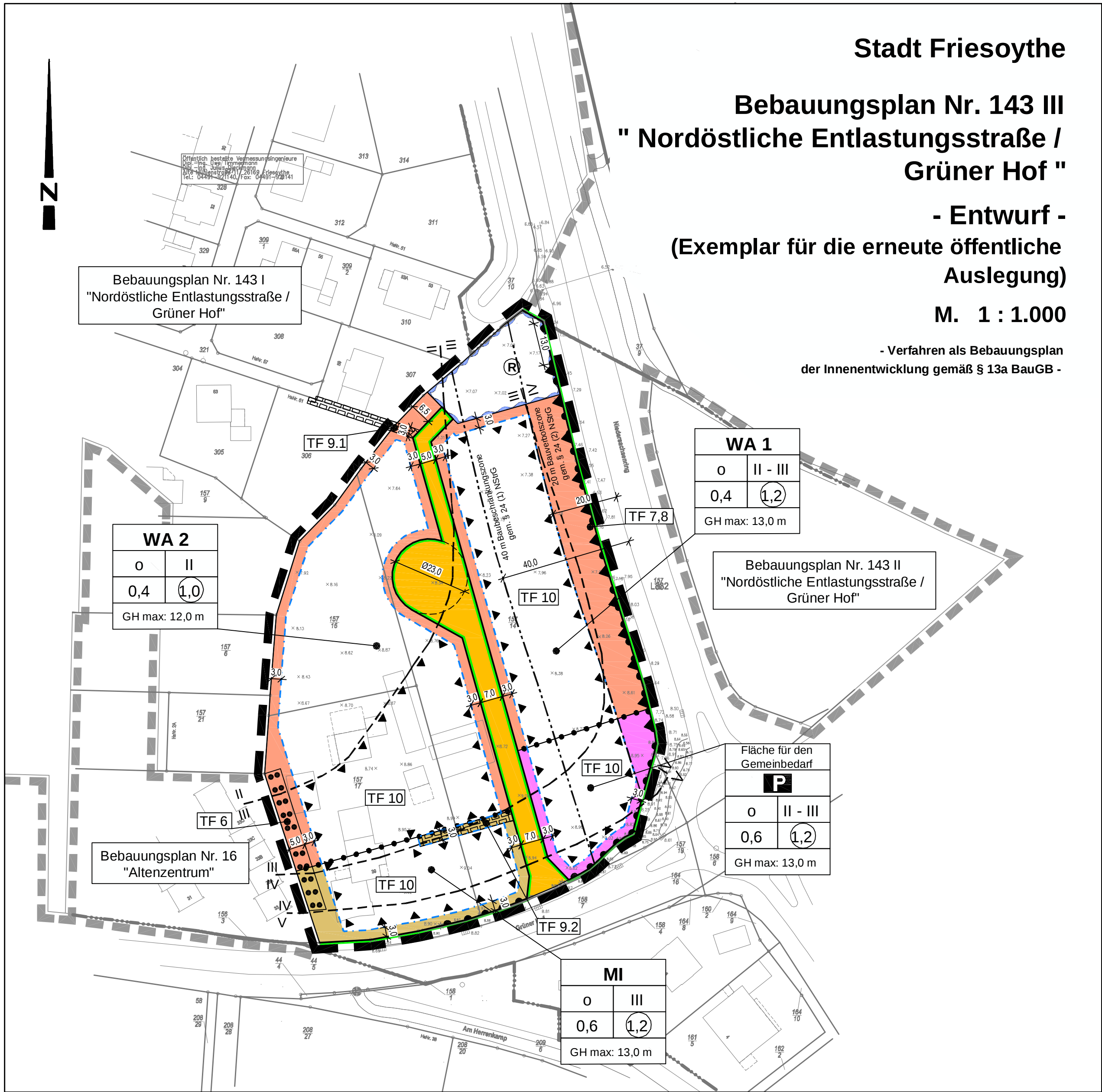
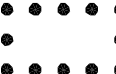
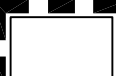
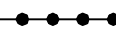
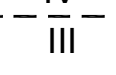




Planzeichenerklärung	
I. Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	
 Allgemeine Wohngebiete	
 Mischgebiete	
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß	
1,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß	
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II - III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
GH: 12,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o offene Bauweise	
--- Baugrenze	
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen	
 Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Polzei	
5. Verkehrsflächen	
 Straßenverkehrsflächen	
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
 Regenrückhaltebecken	
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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	
8. Sonstige Planzeichen	
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
 Lärmpegelbereiche (vgl. textl. Festsetzung Nr. 5)	
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
 Vorkkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Lärmschutzwand	
 Grenze umliegender Bebauungsspläne	
II. Nachrichtliche Übernahme	
 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSiG / 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NSiG	

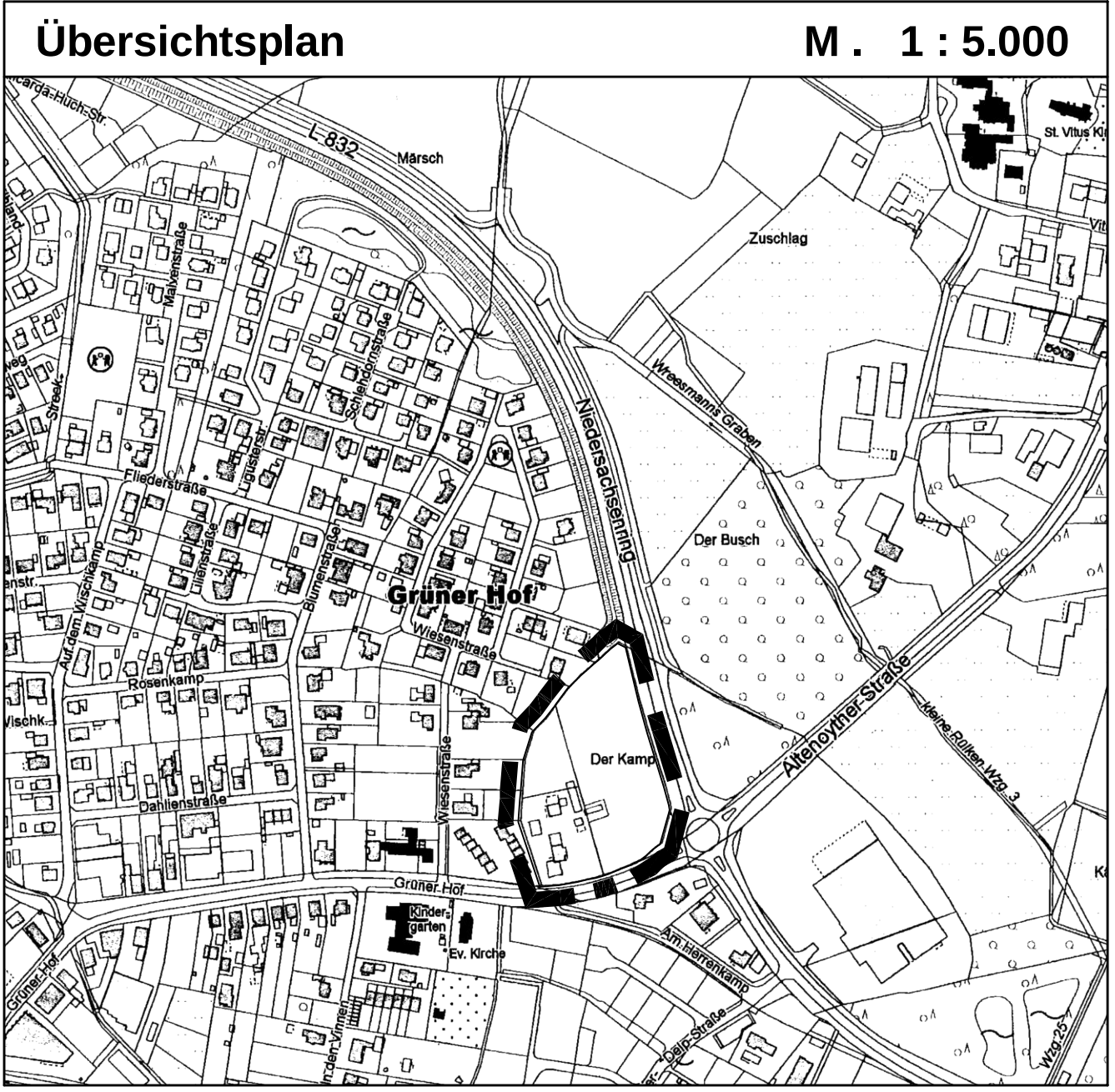
Textliche Festsetzungen	
1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO	
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).	
2. Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO	
2.1 In dem Mischgebiet MI sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).	
2.2 An Einzelhandelsnutzungen sind zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der „Friesoyther Sortimentsliste“ (s. Hinweis Nr. 2) unzulässig. Als Randsortimente sind zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei einzelne Sortimente einen Anteil bis max. 100 qm der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen (die in der Sortimentsliste hinter einem Aufzählungszeichen aufgeführten Warengruppen entsprechen jeweils einem Sortiment).	
3. Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO	
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils rechtwinklig von den Fassaden gemessen.	
4. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO	
Für die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten in dem Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.	
5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO	
Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen den Straßenverkehrsflächen des Grünen Hof bzw. der Planstraße einerseits und der straßenseitigen Baugrenzen andererseits unzulässig.	
6. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	
Die Gehölze auf der gekennzeichneten Pflanzfläche sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.	
7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	
Entlang der L 832 ist je 25 lfdm. ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume (mind. 14/16 cm Stammumfang) zu verwenden.	
8. Lärmschutzeinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
8.1 Entlang der L 832 ist auf Privatgrund eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung auf einer Länge von ca. 116 m, gemessen über Fahrbahnoberkante der L 832, zu erstellen.	
8.2 Die Wohnbebauung darf erst nach Errichtung der Lärmschutzwand realisiert werden.	
9. Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	
9.1 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Friesoythe und den Entwässerungsverbänden belastet.	
9.2 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Friesoythe und den Entwässerungsverbänden belastet. Sie kann in Abstimmung mit der Stadt Friesoythe bei Bedarf in Richtung Wendehammer verlegt werden.	
10. Vorkkehrungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
Innerhalb des Plangebietes sind Vorkkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen.	
10.1 Für die Baulflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.	
10.2 Schlafräume/Kinderzimmer sind an den lärmabgewandten Seiten anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Für Aufenthaltsräume ist ein Innenraumpegel (bei einer Lüftung wie bei teilgeöffneten Fenstern) von etwa 55 dB(A) tags einzuhalten.	
Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.	
10.3 Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, alternativ sind diese schallwirksam einzuhausen.	
10.4 Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschwächender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Lüftungen und sonstige Bauteile) ist (bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen) im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.	

Nachrichtliche Übernahme	
1. 20 m - Bauverbotszone entlang der L 832 gemäß § 24 Abs. 1 NSiG	
Gemäß § 24 Abs. 1 NSiG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen	
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und	
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.	
2. 40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NSiG	
Gemäß § 24 Abs. 2 NSiG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn	
1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,	
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.	
3. Blendschutz	
Aus den genutzten Bauflächen können 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 Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaustraßenherstellern (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NSiG).	
4. Immissionen	
Von den Landesstraßen 831 und 832 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.	

Hinweise	
1. Baunutzungsverordnung	
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.	
2. Sortimentsliste des Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe	
Zentrenrelevante Sortimente:	
• Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys), Wäsche • Babybedarf (Kinderrwagen, Kindermöbel) • Bücher • Computer, Telekommunikation • Fahrräder (inkl. Zubehör) • Foto, Film • Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik • Hausrat • Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware) • Kunstgegenstände (inkl. Bilderahmen) • Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schularzenen) • Optik • Parfümerieartikel/Feiseraartikel • Schuhe • Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen) • Schreibwaren • Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) • Sanitätswaren • Uhren und Schmuck • Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente:	
• Drogerieartikel (inkl. Apotheken) • Lebensmittel (inkl. Getränke) • Reformwaren • Schnittblumen • Zeitschriften/Schreibwaren/Tabak (Kiosksortiment)	
Nicht zentrenrelevante Sortimente:	
• Antiquitäten • Beleuchtung • Baumarktartikel, Baustoffe, Installationsmaterial • Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat) • Büromaschinen • Campingartikel • Elektroartikel (Elektrokleingeräte) • Farben, Lacke • Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) • Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.) • Kfz-Zubehör • Möbel (inkl. Matratzen) • Sanitärwaren • Tapeten • Werkzeuge, Eisenwaren • Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)	
3. 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, Otener 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.	
4. Altlasten	
Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.	
Friesoythe, den _____	
(Bürgermeister)	
(Siegel)	

Verfahrensvermerke	
1. Plangrundlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	
Maßstab: 1:1000	
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,	
© 2016 LGLN	
Landesbetrieb Geodäsie und Vermessung Verwaltungsbezirk Oldenburg (Kreisverwaltung)	
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 _____	
Dipl.-Ing. U. Timmermann und Dipl. Ing. J. Diekmann	
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	
_____ (Unterschrift)	(Siegel)
2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux	
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen	
Im Technologiepark 4 26129 Oldenburg T. 0441 399493-10 info@lux-planung.de www.lux-planung.de	
Oldenburg, den 25.08.2017	
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 03.07.2017 bis 04.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
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)



Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 143 III
" Nordöstliche Entlastungsstraße / Grüner Hof "
- Entwurf -
(Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung)
M. 1 : 1.000
- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -