

**1 Textliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

**1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

**1.2 Mindestgrundstücksgröße**

Die Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.

**1.3 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

**1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind bis zu einer Tiefe von 3 m - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und/oder Radweg" angrenzen, dürfen die o.g. Anlagen mit einem Abstand von mind. 1,0 m zu diesen Flächen errichtet werden.

Die gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der Einzelbäume von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten.

**1.5 Höhe der baulichen Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der Straße "Schmaler Damm" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

**1.6 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

**1.6.1 Öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) "Regenwasserrückhalteanlage (RRA)"**

Die öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) „Regenwasserrückhalteanlage (RRA)“ dient der Anlage bzw. dem Erhalt eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung (Bodenversiegelung) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Durch zusätzliche Abgrabungen ist als Ersatz für den Verlust des natürlichen Überschwemmungsgebietes ein Ersatzretentionsraum mit einem Stauvolumen von ca. .... m³ zu schaffen.

**1.6.2 Öffentliche Grünflächen 2 (ÖG 2) "Sukzessionsfläche"**

Die öffentlichen Grünflächen 2 (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" sind als Ruderalflur zu entwickeln und extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

**1.6.3 Wallhecken**

Die gekennzeichneten Wallhecken sind mit ihren vorhandenen Gehölzen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch eine gleichartige Gehölzanzpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

**1.6.4 Festgesetzter Einzelbaum**

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß des festgesetzten Einzelbaumes ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der Pflanzliste vorzunehmen.

**Pflanzliste**

|                     |           |                  |             |
|---------------------|-----------|------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Quercus robur    | Stieleiche  |
| Carpinus betulus    | Hainbuche | Sorbus aria      | Mehlbeere   |
| Crataegus laevigata | Rotdorn   | Sorbus aucuparia | Vogelbeere  |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche  | Tilia cordata    | Winterlinde |

**2 Örtliche Bauvorschrift** (gem. § 84 NBauO)

**2.1 Einfriedungen**

Die Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind höhere Einfriedungen zulässig, wenn es sich um lebende Hecken handelt.



**M. 1 : 1000**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



|             |     |
|-------------|-----|
| WA          | —   |
| I           | 0,3 |
| SH = 0,50 m |     |
| TH = 6,00 m |     |
| FH = 10,0 m |     |

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 235 "Schmaler Damm Nord" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 174 "Schmaler Damm / In den Kämpen", rechtskräftig seit dem 29.04.2002, außer Kraft.

**3.2 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 meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

**3.3 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)**

Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

**3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der Öffnungszeiten bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

**3.5 Sichtdreiecke**

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Be-pflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

**3.6 Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

**4 Nachrichtliche Übernahmen**

**4.1 Überschwemmungsgebiet**

Teile des Plangebietes liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des "Altenoyther Kämpen Graben". Im Überschwemmungsgebiet gelten die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiet, Abgrenzung geplant

**4.2 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG**

Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 WHG in Verbindung mit der Satzung der Friesoyther Wasseracht.

**4.3 Wallhecken**

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
Hier: Wallhecke gem. § 29 BNatSchG

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 235 "Schmaler Damm Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 "Schmaler Damm Nord", beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den .....  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am ..... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 235 "Schmaler Damm Nord" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 235 in Kraft.  
Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000  
Gemarkung: Altenoythe Flur: 12

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.04.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

.....  
Julius Dieckmann

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

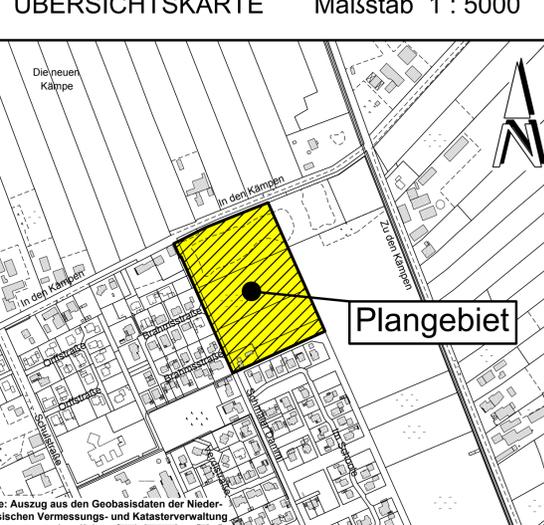
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

|           |   |
|-----------|---|
|           | WA Allgemeines Wohngebiet   |
|           | Nicht überbaubare Grundstücksflächen  |
|           | Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten sind (siehe Textl. Fests. 1.4) |
| 0,3       | GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  |
| I         | Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  |
| SH=0,50m  | SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)   |
| TH = 6,0m | TH Traufhöhe als Höchstmaß  |
| FH=10,0m  | FH Firsthöhe als Höchstmaß  |
| 0         | Offene Bauweise   |
|           | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig   |
|           | Baugrenze   |
|           | Straßenverkehrsfläche   |
|           | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |
|           | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |
|           | = Verkehrsberuhigter Bereich  |
|           | F+R = Fuß- und Radweg   |
|           | Öffentliche Grünflächen (ÖG)  |
|           | RRA = Regenwasserrückhalteanlage (ÖG 1)   |
|           | Sukzessionsfläche = Sukzessionsfläche (ÖG 2)  |
|           | zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum  |
|           | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  |
|           | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  |

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Baugebiet              | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl          | Grundflächenzahl    |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise            |
| Sockelhöhe (SH)        |                     |
| Traufhöhe (TH)         |                     |
| Firsthöhe (FH)         |                     |

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Stadt Friesoythe  
Landkreis Cloppenburg

Stand: 11.03.2019

**Bebauungsplan Nr. 235**  
" Schmaler Damm Nord "

Mit örtlicher Bauvorschrift  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

**- Entwurf -**