

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

1.1 Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

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.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Sockel- und Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der Straße "Hinter der Burgwiese" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.
Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.6 Lärmschutzmaßnahmen
Innerhalb der mit „LSW“ gekennzeichneten Flächen sind entlang des „Oldenburger Ring“ (L 831) durchgängige Lärmschutteinrichtungen (Wall/Wand) mit einer Höhe von 4,0 m, bezogen auf die Fahrhahnoberkante der Landesstraße anzulegen.
Im gekennzeichneten Bereich über das Gewässer „Streek“ muss die Lärmschutteinrichtung als Wand „LSW/Wand“ in der entsprechenden Höhe ausgeführt werden. Die Wand muss im Osten lückenlos an den bereits vorhandenen Lärmschutzwall anschließen.

Wohn- und Aufenthaltsräume im Obergeschoss
Der Bereich der ersten Bauzeile entlang der Straße „Oldenburger Ring“ (L 831) befindet sich im Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). In diesem Bereich müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) im Obergeschoss den folgenden Anforderungen nach der DIN 4109 genügen:

Lärmpegelbereich III

R' w,res	35 dB für Wohnräume
R' w,res	30 dB für Büroräume u.ä.

Der Lärmpegelbereich III ist für das Obergeschoss (H = 5,6 m) bei freier Schallausbreitung ermittelt. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

Bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen, das sind Schlafräume und Kinderzimmer, muss im Lärmpegelbereich III die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand der Fenster sichergestellt sein, z.B. über schalldämmte Lüftungssysteme, oder es muss eine Belüftung über eine straßenabgewandte Fassadenseite möglich sein.

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

1.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gruppenweise mit heimischen standortgerechten Gehölzen der nachfolgend angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

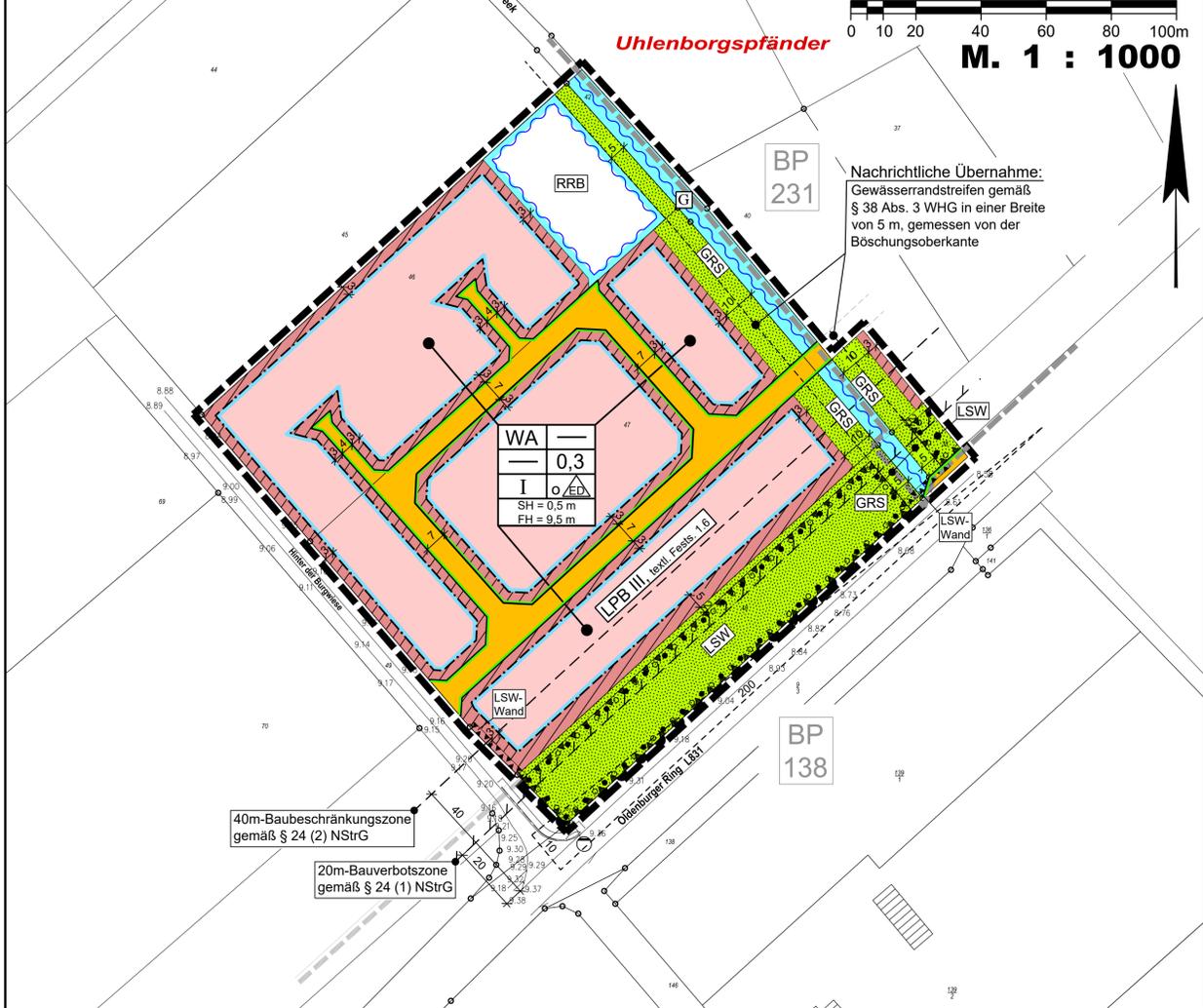
Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuß)	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingr. Weißdorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Populus tremula	(Zitterpappel)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Quercus robur	(Stieleiche)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Viburnum opulus	(Schneeball)

1.7.2 Öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sind als Ruderalflur zu entwickeln und extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

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.



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 234 "Uhlenborgspfähder" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 "Mückenkamp", rechtskräftig seit dem 04.07.2018, und des Bebauungsplanes Nr. 138 „Entlastungsstraße II / Meeschenstraße“, rechtskräftig seit dem 04.08.2000, 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 müssen. 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 Sichtdreieck
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.6 Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.7 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 20 m-Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 40 m-Baubeschränkungzone
40 m-Baubeschränkungzone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG
Entlang des Graben "Streek" ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 234 "Uhlenborgspfähder", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 "Uhlenborgspfähder" 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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Friesoythe, den
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 234 "Uhlenborgspfähder" einschließlich Umweltbericht beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 234 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: Friesoythe Flur: 52
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 **LGLN** 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
Julius Dieckmann

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

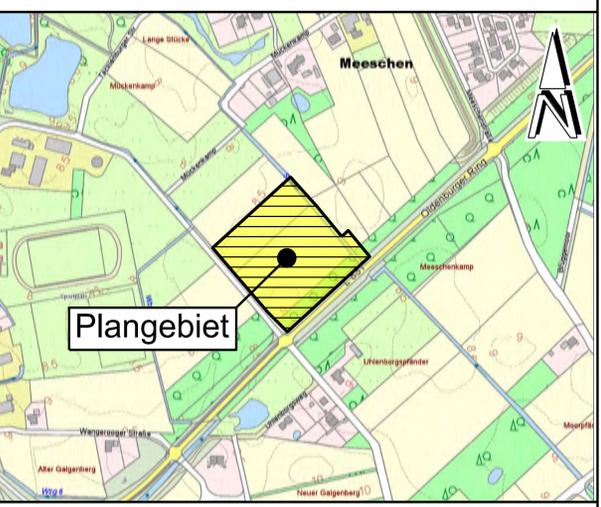
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,3 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,5 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- FH = 9,5 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünflächen GRS Gewässerrandstreifen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses G Graben RRB Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG)
- LSW = Lärmschutzwall/-wand mit einer maximalen Höhe von 4,0 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 231 und Nr. 138

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe	
Firsthöhe	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg
Stand: 16.10.2018

Bebauungsplan Nr. 234 "Uhlenborgspfähder"

- Zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 138 und Nr. 231 -
Mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -