



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. 55 A "Beiderseits der Schwaneburger Straße, 1. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 55 A "Beiderseits der Schwaneburger Straße, 1. Erweiterung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB 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 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 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 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 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

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MI	Mischgebiet
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	

	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

H = 9,0 m
H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Baugrenze
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche

Private Grünfläche (PG)
Zweckbestimmung: Hausgärten
zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Graben

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB III/II)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet
Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nicht, d.h. auch nicht ausnahmsweise, zulässig:

- Vergnügungstätten i.S. des § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO,
- Tankstellen.

1.2 Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens und bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fahrbahnoberkante der Schwaneburger Straße (K 297) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Für Gebäude, die bei in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits vorhanden waren und die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten, sind ausnahmsweise Gebäudehöhen bis zu einem Höchstwert von 11,5 m zulässig.

1.5 Immissionsschutz
In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) II und III sind mind. folgende resultierende Schalldämm-Maße R_w/res (gem. DIN 4109) erforderlich:

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w/res = 35 dB
Büro Räume u. ä.: erf. R_w/res = 30 dB

Lärmpegelbereich II
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büro Räume u. ä. erf. R_w/res = 30 dB

Der gekennzeichnete Lärmpegelbereich gilt jeweils bei ungehinderter Schallausbreitung für die der K 297 zugewandte Gebäudeseite.

Schallschutz von Schlafräumen
Im Lärmpegelbereich III sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmfähige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die vollständig lärmbegewandte Fassadenseite zu ermöglichen bzw. sind Schlafräume an dieser Gebäudesite anzuordnen.

Außenwohnbereiche
Im Plangebiet sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien im Lärmpegelbereich III auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Auf der der K 297 zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden. Diese Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspiegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

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

1.6.1 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß, der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55A „Beiderseits der Schwaneburger Straße, 1. Erweiterung“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55, rechtskräftig seit dem 28.05.1982, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke gem. RAST 06 sind 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).

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

2.5 Oberflächenentwässerung
Bei Baumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen, Stauraumkanal sowie die Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Dachbegrünung etc.) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in den am Südrand verlaufenden Graben ist im Vorfeld (z.B. im Rahmen der Baugenehmigung bzw. -anzeige) eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2.6 Zufahrten zur K 297
Wenn Zufahrten neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaustraßen der Schwaneburger Straße (K 297) zu beteiligen.

2.7 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 Bauvorschriften umzusetzen. So müssen 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.

2.8 Artenschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG
Entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 55 A "Beiderseits der Schwaneburger Straße, 1. Erweiterung" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 55 A 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 Gemarkung: Friesoythe
Maßstab: 1 : 1000 Flur: 15, 16 und 17

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

© 2019 **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 29.04.2019). 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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Plangebiet

Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

Stand: 20.08.2019

Bebauungsplan Nr. 55 A

" Beiderseits der Schwaneburger Straße, 1. Erweiterung "

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

8P55 A.DWG