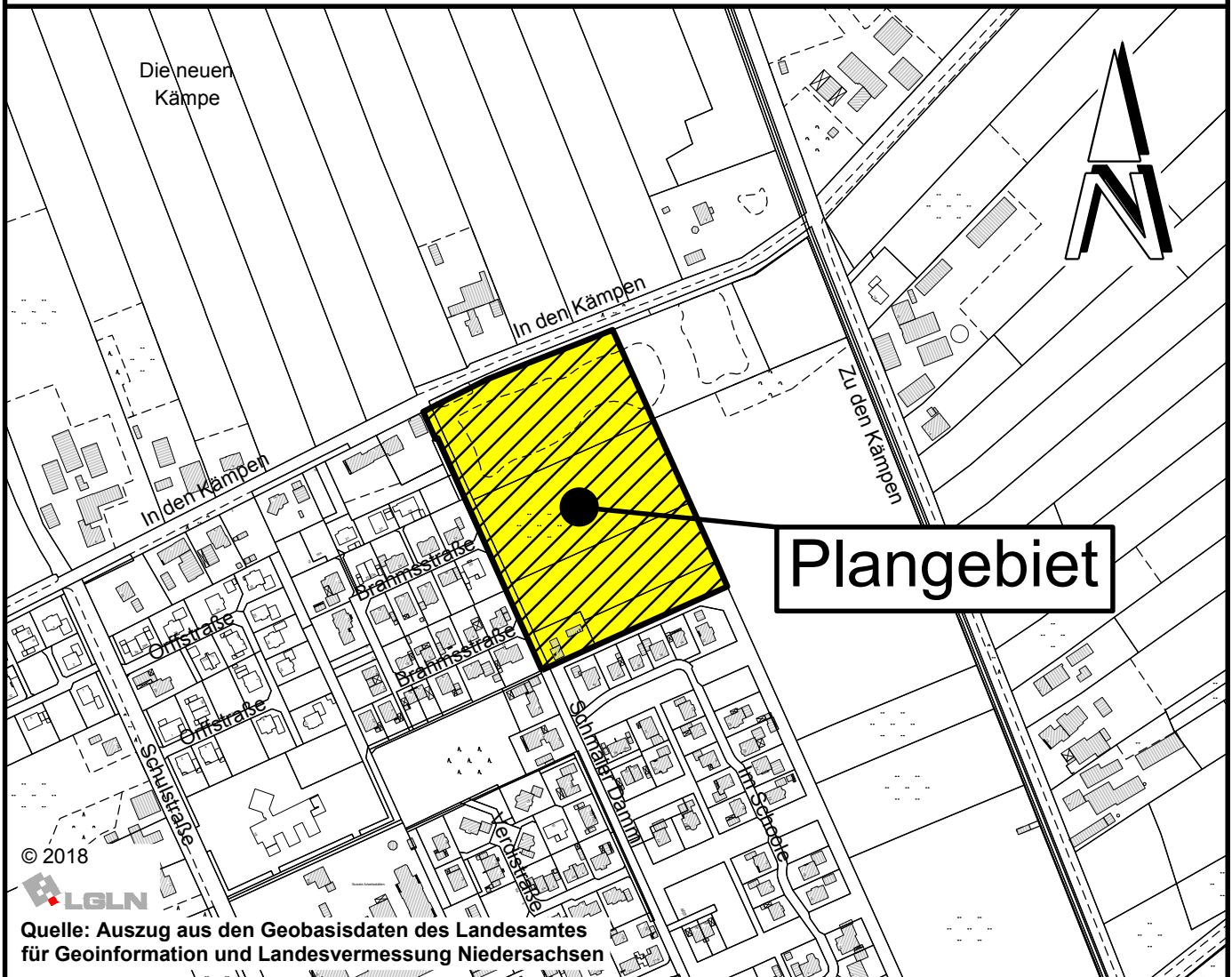


Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 17.10.2019

Bebauungsplan Nr. 235

" Schmaler Damm Nord "

- Zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 174 -

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



© 2018



M. 1 : 1500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Sukzessionsfläche

BP 174

WA	—
—	0,3
I	0, ED
SH = min. 6,70 m NHN und max. 7,10 m NHN TH = 12,60 m NHN FH = 16,60 m NHN	

Sukzessionsfläche

Linie Überschwemmungsgebiet geplant

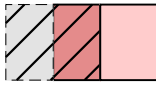
Linie Überschwemmungsgebiet vorhanden

Nachrichtliche Übernahme:
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG in einer Breite von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante

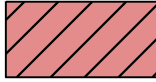
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

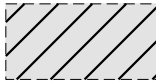
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



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 = min. 6,70 m NHN
max. 7,10 m NHN

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) über Normalhöhennull (NHN)

TH = 12,60 m NHN

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

FH = 16,60 m NHN

FH Firsthöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



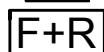
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



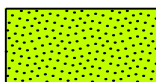
= Verkehrsberuhigter Bereich



= Fuß- und Radweg



Stellfläche für Abfallbehälter

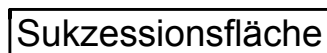


Öffentliche Grünflächen (ÖG)

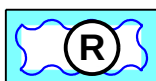
Zweckbestimmung:



= Regenwasserrückhalteanlage (ÖG 1)



= Sukzessionsfläche (ÖG 2)



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

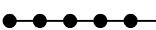
R = Hochwasserrückhaltebecken



zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 174

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße eines Baugrundstücks 600 qm.

1.3 Zahl der Wohnungen

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

1.4 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 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und 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 Geländehöhe / Höhe der baulichen Anlagen

Für eine Bebauung muss die Geländehöhe im Plangebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes (Bemessungshochwasser HQ100) > 6,54 m Normalhöhennull (NHN) betragen.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe SH) muss mind. 6,70 m NHN und darf maximal 7,10 m NHN betragen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 12,60 m NHN. 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 16,60 m NHN. 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) und Hochwasserrückhaltebecken"

Die öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) "Regenwasserrückhalteanlage (RRA) und Hochwasserrückhaltebecken" 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. 290 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 Gehölzanpflanzung 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 Gehölzneupflanzung 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 Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene sichtdurchlässige Einfriedungen (z.B. Latten- oder Maschendrahtzäune) oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig. Ausnahmsweise sind höhere Einfriedungen in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

2.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 45 % des Baugrundstücks (entspricht einer GRZ von 0,3 plus 50 % für Nebenanlagen) nicht überschreitet.

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 Kämpfen", rechtskräftig seit dem 29.04.2002, außer Kraft.

3.2 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, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1 799-2120 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.

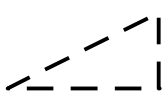
3.3 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

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 Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.6 Artenschutz

Bei einer Beseitigung der Wallhecke im zentralen Bereich des geplanten Wohngebietes muss kurz vor der Fällung der größeren Bäume eine Kontrolle mit einem Steiger erfolgen. Bei Fundstellen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten müssen im Vorfeld im Bereich der randlich verbleibenden Gehölze Nistkästen für Brutvögel mit unterschiedlichen Fluglochweiten (26 mm bzw. 32 mm, jeweils 10 Kästen) und Fledermauskästen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde aufgehängt werden.

Im Übrigen darf die Bauflächenvorbereitung 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.

3.7 Erdgastransportleitung

—◇—◇— Östlich des Plangebietes verläuft eine Erdgastransportleitung der Gascade Transport GmbH.

Nach Auskunft der Gascade Transport GmbH ist jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungsachse zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung mit der Gascade Transport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel abzustimmen. Zuständiger Pipelineservice (Bunde): Tel: 04953-9188-2513, Mobil: 01525-4752157

3.8 Versorgungsleitung

—◇—◇—◇— Wasserleitung DN 100 des OOWV (nicht eingemessen)

Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem OOWV zu verlegen.

3.9 Geländehöhen-Orientierungspunkt

⊕ Geländehöhen-Orientierungspunkt in m über Normalhöhennull (NHN)

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Überschwemmungsgebiet



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

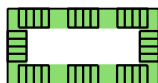
..... festgesetztes Überschwemmungsgebiet

..... 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 Abs. 3 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 den folgenden örtlichen Bauvorschriften, 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

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 ausgelegen.

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