

Gemeinde : Friesoythe 111
 Gemarkung : Markhausen
 Flur : 7
 Maßstab : 1:1000
 Herausgeber : Dipl.-Ing. U. Timmermann
 Dipl.-Ing. H.-J. Damm
 Öffentl. best. Verm. Ing.
 Vervielfältigungserlaubnis
 erteilt am 12.09.1994
 Az. : 84152

Textliche Festsetzungen

- Bauweise**
 Innerhalb des WA-Gebietes sind nur Einzelhäuser je Wohngrundstück und Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Garagen und Nebenanlagen**
 2.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen, sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
 2.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bereits der südlichen Wallhecke (zwischen Flurstück Nr. 112/12 und 113/6), sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
 Die Bäume auf den "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen" und auf den "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes" der Planzeichnung sind zu erhalten und zu pflegen.
 Im Kronbereich der Bäume auf den "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen" und auf den "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes" sind Baumaßnahmen (auch baugenehmigungsfreie), Versiegelungen und Verlichtungen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung von Bestand und Entwicklung des Baumes nicht zu erwarten ist.
- Zu erhaltender Baumbestand**
 4.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB zu erhalten.
 4.2 Bei Abgang eines Baumes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB eine Nachpflanzung mit einem Baum gleicher Art, bei Abgang eines nicht standortheimischen Baumes ist eine Nachpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Baum, vorzunehmen.
- Pflanzzeit**
 5.1 Innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB) mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubbäumen (vorgeschlagenes Pflanzmaterial siehe Pflanzliste) vorzunehmen.
 5.2 Bei natürlichem Abgang oder Entfernung aufgrund einer Befreiung gemäß § 31 BauGB ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB eine Nachpflanzung mit einer entsprechenden Gehölzart vorzunehmen.
- Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit Nutzungsbeschränkung**
 Innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes (WS) sind sonstige Wohngebäude gem. § 2 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Immissionsschutz**
 7.1 Die straßenbegrenzten Bauteile sowie die senkrecht zur Straßennachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen sie die den folgenden Lärmereichen zugeordneten Schalldämmen (vgl. Tab. 9 der DIN 4109) nicht unterschreiten.
 Abstand zum Fahrbahnrand der L 831 Lärmpegelbereich
 bis 39 m III
 40 - 86 m II
 Für die straßenbegrenzten Gebäudeteile darf das erforderliche Schalldämmmaß ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) verringert werden.
 Ausnahmen bei der Bemessung des baulichen Lärmerschutzes sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall auf der Grundlage der DIN 4109 - "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" - nachgewiesen wird, daß die oben angegebenen Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse (Fenstergrößen, Abschirmung durch die Gebäudestellung, geringere Schutzwirkigkeit des Raumes ...) unterschritten werden können. Diese Ausnahmeregelungen bedürfen der Einzelfallprüfung.
 7.2 Beidseitig des Hermannsweges (südlicher Bereich, Anschluß an die L 831), sind auf einer Länge von 80 m (vom Fahrbahnrand der L 831 gemessen) dem Wohnen zugeordnete Freiflächen wie Terrassen auf der Westseite von Gebäuden anzulegen.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Bei Bauarbeiten innerhalb des Traufbereiches von festgesetzten Bäumen ist die DIN 18220 (Landschaftbau) anzuwenden.

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 17.7.97
 - nach Prüfung von Verträgen - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
 Cloppenburg, den 17.7.97
 Landrats Cloppenburg
 in Auftrage
 gez. Raue

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - WS Kleinsiedlungsgebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - o offene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
- Fläche für den Gemeinbedarf
 - DGH Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Dorfgemeinschaftshaus
 - P Spielplätze
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- hier: Schmutzwasserpumpestation
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünflächen, öffentlich / privat
 - Spielplatz
 - Denkmal (Detailsehnehrmal)

BLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Bäumen, u. Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a u. b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Bäumen u. Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a u. b BauGB
 - Erhaltung von Bäumen Regelungen bei Abgang, siehe TF Nr. 4.2
 - Zu herhaltende Wallhecke gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 33 Nrn 10
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der räumlichen Grundstücksgemüter
 - Baugrenzungslinien für den passiven Lärmerschut
 - Hinterer Begrenzung für den Lärmpegelbereich II
 - Hinterer Begrenzung für den Lärmpegelbereich III
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BauNVO 1990

- ERLÄUTERUNGEN**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Vorhandene Bebauung
 - Sichtdreieck ab 0,80 m über Oberkante Fahrbahn von gleichzeitiger Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Markhausen, Flur 7, Maßstab 1:1000
 Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Nds. Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Dazu gehören auch Zwecke der Baufeldplanung.
 AZ:

PLANVERFASSER
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde Ausgearbeitet von: **Wessels und Grünfeld**
 INGENIEURBERATUNG, Friesoythe - Altenoythe
 Altenoythe, im April 1997 gez. W. Grünfeld

PLANUNTERLAGEN
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.09.1996).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der nun zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Friesoythe, den 16.05.1997 Siegel gez. Timmermann
 AZ: 95316

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.85 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Hermannsweg“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.87 ortsüblich bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.06.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.08. bis 27.09.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14.05.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Der Stadtdirektor
 gez. Habrock
 Friesoythe, den 14.05.1997

ANZEIGE

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am, angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
 Cloppenburg, den,
 Der Oberkreisdirektor

BETRITTSBESCHLUSS
 Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom, (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am, beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom, bis, öffentlich ausliegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am, ortsüblich bekanntgemacht.
 Friesoythe, den,
 Der Stadtdirektor

INKRAFTTRETEN
 Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 22.08.1997, im Amtsblatt für den Landkreis Cloppenburg bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 22.08.1997, rechtsverbindlich geworden.
 * Reg.-Bez. Weser-Ems Nr. 34
 Friesoythe, den 22.08.1997,,
 Der Stadtdirektor
 gez. Habrock

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Friesoythe, den,
 Der Stadtdirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Friesoythe, den,
 Der Stadtdirektor

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2353), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Magnetschwebstuhlplanungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3466) und aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 242) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am 14.05.1997 den Bebauungsplan Nr. 95 „Hermannsweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.
 Friesoythe, den 14.05.1997
 gez. Wimbreg
 Bürgermeister
 Siegel
 gez. Habrock
 Stadtdirektor

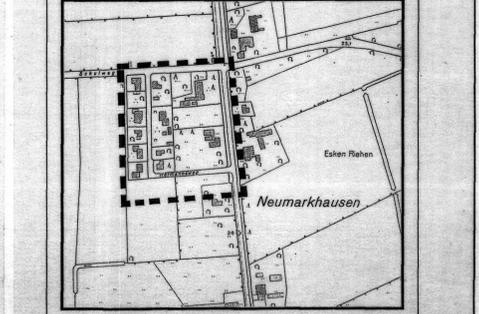
RECHTSGRUNDLAGEN

- Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
 - die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

**Stadt Friesoythe
 Landkreis Cloppenburg**

**Bebauungsplan Nr. 95
 "Hermannsweg"
 in Neumarkhausen**

Satzung - beglaubigte Abschrift - Maßstab 1:1000



Grundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
 Herausgeber: Katasteramt Cloppenburg
 Bearbeitung:,
 Stand: April 1997

**WESSELS
 UND GRÜNFELD**
 INGENIEURBERATUNG
 Schmalzer Damm 17a
 26169 Friesoythe
 Tel. (0 44 91) 92 11 55
 Fax (0 44 91) 92 11 72