

### 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

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, 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 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

#### 1.7 Passiver Schallschutz für 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 Fassaden-seite möglich sein.

#### 1.8 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 831 festgesetzten Lärmschutz-einrichtungen dürfen erst errichtet werden, wenn die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Lingen - vorliegt.

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

##### 1.9.1 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)

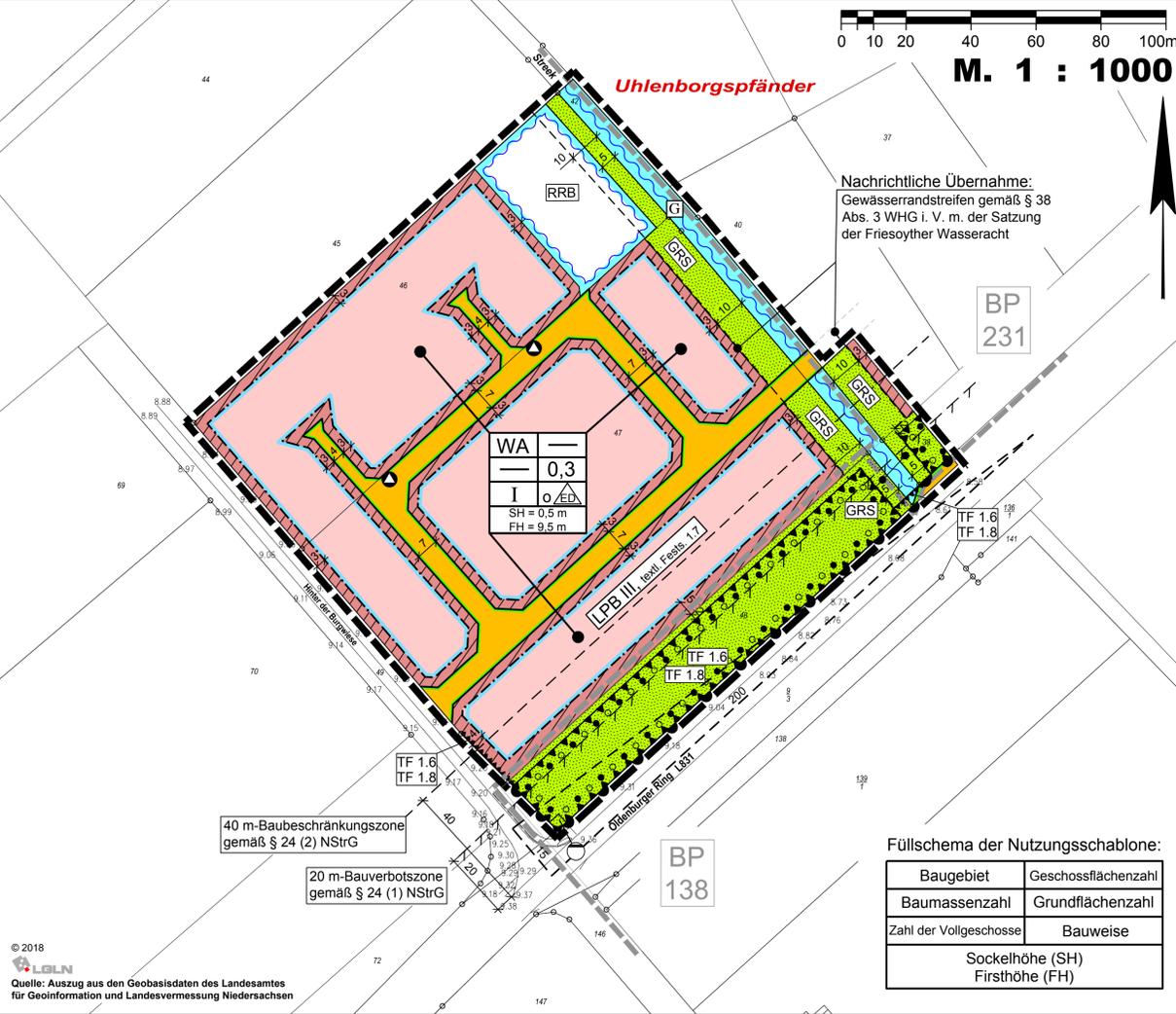
##### 1.9.2 Öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“

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

#### 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.



© 2018  
**LGLN**  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

#### 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. 234 "Uhlenborgspfänder" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 "Mückenkamp", rechtskräftig seit dem 04.07.2018, und des Bebauungsplanes Nr. 138 „Entlastungsstraße II / Meeschestraße“, 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 Baumnormen 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 Fledermause (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.

Arbeiten am und im Gewässer „Streek“ dürfen nur in der Zeit vom 1.10 bis 28.2. durchgeführt werden.

#### 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-Baubeschränkungszone**  
 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

**4.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i. V. m. der Satzung der Friesoyther Wasserrecht**  
 Entlang des Graben "Streek" ist der gekennzeichnete Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

#### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 NBauO hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 234 "Uhlenborgspfänder", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke

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

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 "Uhlenborgspfänder" 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 Gemarkung: Friesoythe

Maßstab: 1 : 1000 Flur: 52

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



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

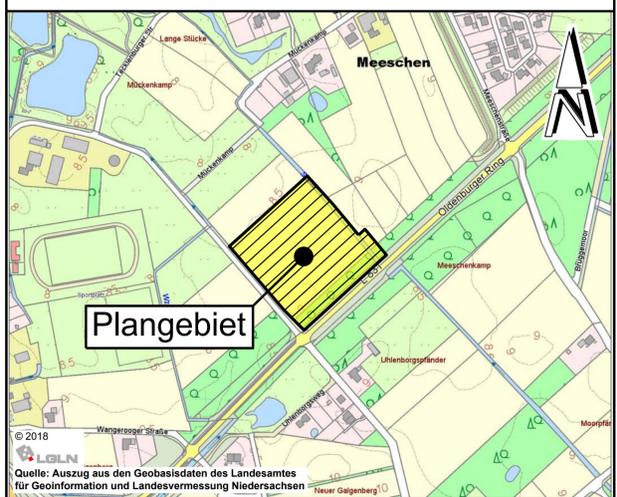
.....  
 Julius Dieckmann

## Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Stellplatz für Abfallbehälter
- Abwasser
- Öffentliche Grünflächen GR S 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), siehe textl. Fests. Nr. 1.6 Lärm Schutzwand Lärm Schutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 231 und Nr. 138

### ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Stadt Friesoythe**  
 Landkreis Cloppenburg  
 Stand: 21.01.2020

## Bebauungsplan Nr. 234 "Uhlenborgspfänder"

- Zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 138 und Nr. 231 -

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)