

Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 30.06.2020

Bebauungsplan Nr. 8b

" Grüner Hof ", 3. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

0 10 20 40 60 80 100m

M. 1 : 1000



Blumenstraße

Flur: 20

145
HsNr. 27

146

143
5
HsNr. 21

143
4
HsNr. 23

17
141/3

44
5

70 m

Fahrbahnmitte

Grüner Hof
Fernwasserleitung, DN 200, GE

HsNr. 16

LPB IV

LPB III

MI	0,6
—	0,4
II	0

Flur: 21

41

43
1

45
3

46
4

48
5

52

53

18A

18B

20A

20B

48
6

55
3

54
4

55
2

42
2

46
2

48
7

51
1

Langer Fischteich

Nachrichtliche Übernahme:

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

WA	0,6
—	0,4
II	0 \triangle ED

42
3

46
3

48
8

49

33
6

195
5

30
4

47
2

12

47
3

10

© 2020



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

In den Vinnen

Eisenbahntrasse

29
9

29
10

29
14

70

68

64/3

65
1

66

67
1

67
2

60
3

60/9

60/10

60/11

60/12

60/13

60/14

60
4

60
5

60
6

60
7

60
8

60
15

60
16

60
17

60
18

60
19

60
20

60
21

60
22

60
23

60
24

60
25

60
26

60
27

60
28

60
29

60
30

60
31

60
32

60
33

60
34

60
35

60
36

60
37

60
38

60
39

60
40

60
41

60
42

60
43

60
44

60
45

60
46

60
47

60
48

60
49

60
50

60
51

60
52

60
53

60
54

60
55

60
56

60
57

60
58

60
59

60
60

60
61

60
62

60
63

60
64

60
65

60
66

60
67

60
68

60
69

60
70

60
71

60
72

60
73

60
74

60
75

60
76

60
77

60
78

60
79

60
80

60
81

60
82

60
83

60
84

60
85

60
86

60
87

60
88

60
89

60
90

60
91

60
92

60
93

60
94

60
95

60
96

60
97

60
98

60
99

60
100

60
101

60
102

60
103

60
104

60
105

60
106

60
107

60
108

60
109

60
110

60
111

60
112

60
113

60
114

60
115

60
116

60
117

60
118

60
119

60
120

60
121

60
122

60
123

60
124

60
125

60
126

60
127

60
128

60
129

60
130

60
131

60
132

60
133

60
134

60
135

60
136

60
137

60
138

60
139

60
140

60
141

60
142

60
143

60
144

60
145

60
146

60
147

60
148

60
149

60
150

60
151

60
152

60
153

60
154

60
155

60
156

60
157

60
158

60
159

60
160

60
161

60
162

60
163

60
164

60
165

60
166

60
167

60
168

60
169

60
170

60
171

60
172

60
173

60
174

60
175

60
176

60
177

60
178

60
179

60
180

60
181

60
182

60
183

60
184

60
185

60
186

60
187

60
188

60
189

60
190

60
191

60
192

60
193

60
194

60
195

60
196

60
197

60
198

60
199

60
200

60
201

60
202

60
203

60
204

60
205

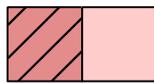
60
206

60
207

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA Allgemeines Wohngebiet



MI Mischgebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6

GFZ Geschossflächenzahl

0,4

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

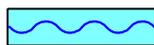
Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



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

G = Graben



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III) u. (LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

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:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO,
- Tankstellen.

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

1.2 Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

1.3 Zahl der Wohnungen

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

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Grabens "Streek" und bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen-seitiger 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.

1.5 Verkehrslärmschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straße "Grüner Hof" belastet. In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße $R'_{W,res}$ erforderlich:

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{W,res}$ = 40 dB
Büroräume u. ä.: erf. $R'_{W,res}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{W,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ä.: erf. $R'_{W,res}$ = 30 dB

Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten jeweils bei ungehinderter Schallausbreitung für die der Straße "Grüner Hof" zugewandte Gebäudeseite.

Für offenbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt sein.

Im Bereich des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches IV sind zusätzlich schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone nur an den der Straße "Grüner Hof" abgewandten Gebäudeseiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

Allgemeine Regelung

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

Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b "Grüner Hof" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8b, rechtskräftig seit dem 23.02.1990, bzw. der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 06.01.2005, 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 u. 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 / 205766-15 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 Sichtdreieck

 Das dargestellte Sichtdreieck gem. RAS 06 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).

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. Stauraumkanal) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.

2.6 Hauptversorgungsleitung

—◇—◇—◇— vorhandene Versorgungsleitung des OOWV
(Fernwasserleitung, DN 200, GE)

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 Baunormen umzusetzen. Zum 1.1.2016 wurden die energetischen Anforderungen für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. 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 "Streek" (Gewässer II. Ordnung) 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. 8 b "Grüner Hof", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 b "Grüner Hof", 3. Änderung 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

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 8 b "Grüner Hof", 3. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 b, 3. Änderung 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: 21

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

© 2020



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters - (**Stand vom 31.03.2020**).

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