

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 öffnenbare 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. RAST 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

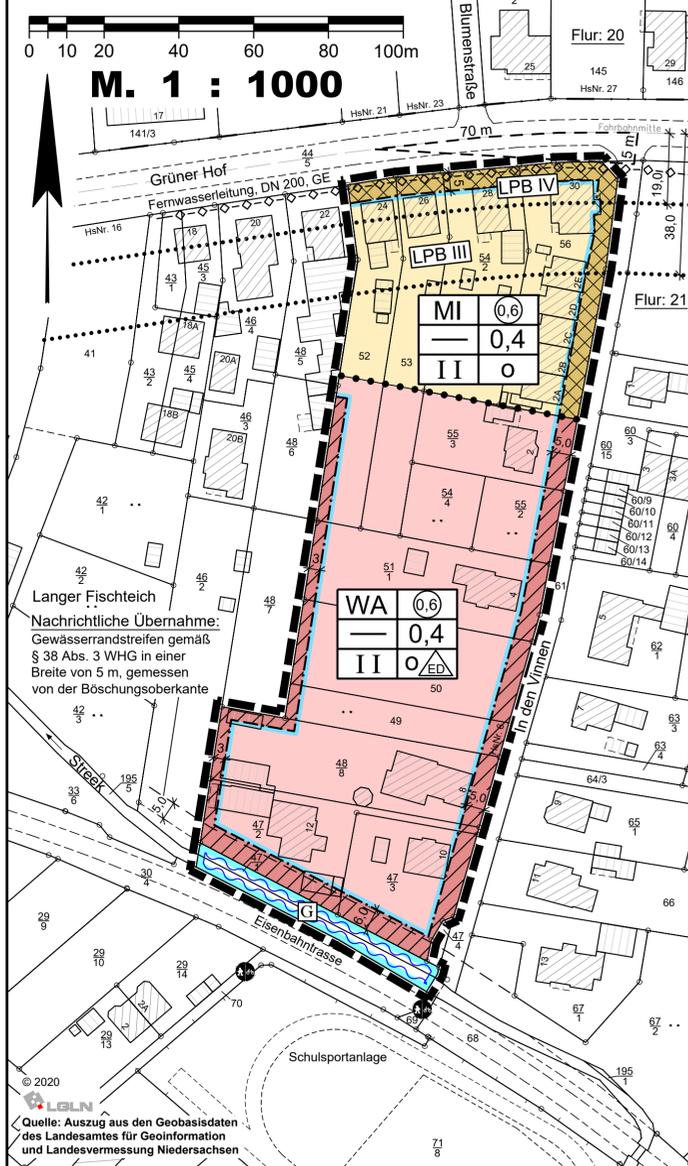
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

2.5 Oberflächenentwässerung

Bei Baumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.

2.6 Hauptversorgungsleitung

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



2.7 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Die Anforderungen aus dem Gesetz sind einzuhalten. Das Gesetz 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 Gemarkung: Friesoythe
Maßstab: 1 : 1000 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

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

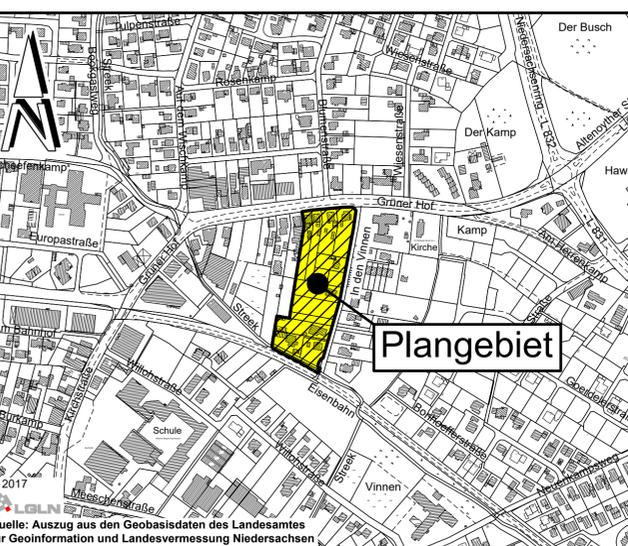
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

-  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
-  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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



 **Stadt Friesoythe**
Landkreis Cloppenburg
Stand: 22.12.2020

Bebauungsplan Nr. 8b
" Grüner Hof ", 3. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)