

1. Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der Zweck des Allgemeinen Wohngebietes ist vorrangig das Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils rechtwinklig von den Fassaden gemessen.

Für WA1 wird eine Mindesttraufhöhe von 11,40m festgesetzt, um eine Lärmschutzwirkung zu erzielen.

1.3. Vorkehrungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen.

1.3.1 Zum Schutz von gesunden Wohnverhältnissen in Gebäuden sind passive Ausgleichsmaßnahmen (Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen) im gesamten Plangebiet anhand der Lärmpegelbereiche gemäß festzusetzen wobei insbesondere WA1 und WA2 betroffen sind.

1.3.2 Im fast gesamten Plangebiet sind fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen geeignete Räume erforderlich.

1.3.3. Schlafräume/Kinderzimmer sind an den lärmabgewandten Seiten anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Für Aufenthaltsräume ist ein Innenraumpegel (bei einer Lüftung wie bei teilgeöffneten Fenstern) von etwa 55 dB(A) tags einzuhalten. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

1.3.3 Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, alternativ sind diese schallwirksam einzuhausen.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

1.4.1 Kompensationsmaßnahmen werden für das Planungsgebiet festgesetzt

1.4.2 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 WA1

Die dreigeschossigen Gebäude sind als in geschlossener Bauweise zu errichten. Eine Mindesttraufhöhe von 11,40m muss erreicht werden.

3. Hinweise

3.1 Baubeschränkungzone entlang der B72 gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Gemäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Baubeschränkungzone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungzone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 72 erforderlich (§ 9 Abs. 6 FStrG)

3.2. Immissionen

Von der B 72 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 20576615 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.

3.4 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3.5 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen dienen als Räumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig. Hierzu wurden Geh- Fahrt- und Leitungsrechte erteilt.

3.6. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 238 „Schlattbohm“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 238 außer Kraft.

3.7. DIN - Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.1 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Friesoythe jederzeit einsehbar.

Präambel

Verfahrensvermerke

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan Nr. 238 " Schlattbohm ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den _____

Der Bürgermeister (Siegel)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Thüler Strasse“, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13A BauGB beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friesoythe, den _____

Der Bürgermeister

2. Planunterlage

Amtliche Präsentation (AP5) Maßstab: 1: 5.000
Liegenschaftskarte Maßstab: 1: 1.000
QUELLE: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Cloppenburg, den _____

UNR - Büro für Raumplanung GmbH

Unterschrift (Siegel)



3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ Die öffentliche Auslegung gemäß §13A 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 bekanntgemacht.

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 §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Friesoythe, den _____

Der Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Thüler Strasse“ nach PRÜFUNG Der Bedenken und Anregungen gemäß §13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Friesoythe, den _____

Der Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Friesoythe ist gemäß §10 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 238 „Thüler Strasse“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Friesoythe, den _____

Der Bürgermeister

6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den _____

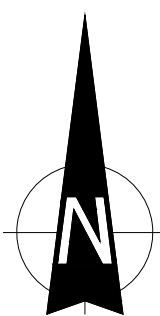
Der Bürgermeister

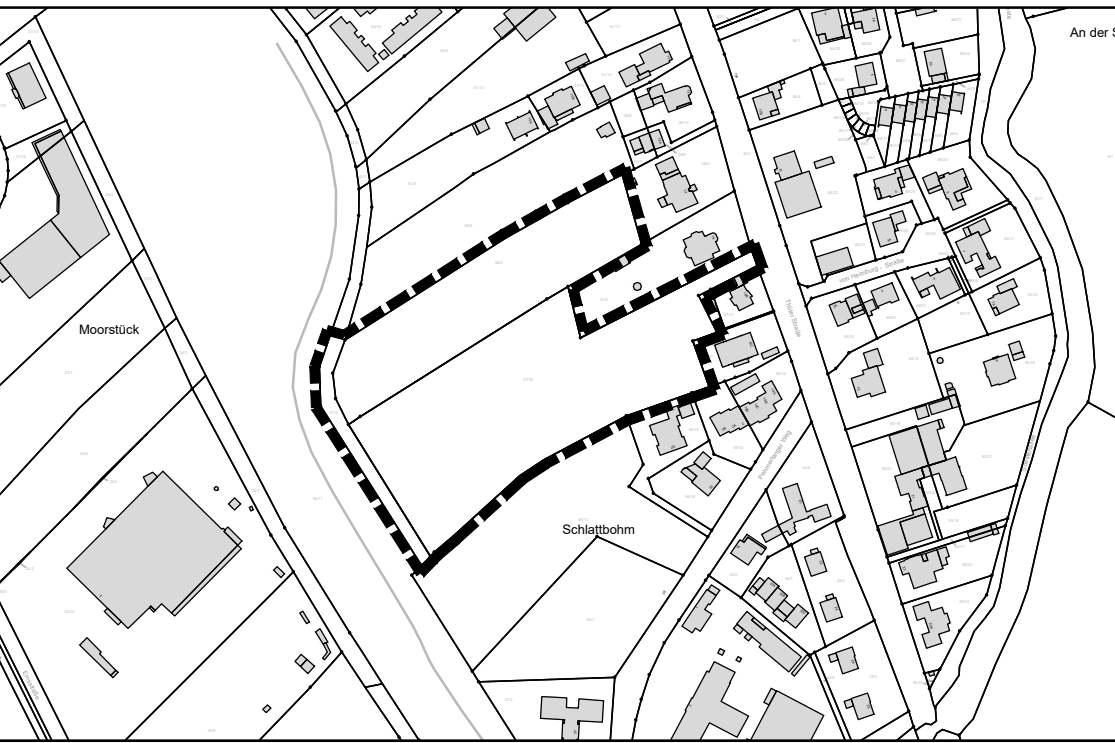
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs-verordnung 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 -  Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 -  Grundflächenzahl
 -  Geschossflächenzahl
 -  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 -  Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 -  offene Bauweise
 -  geschlossene Bauweise
 -  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 -  Baugrenze
 -  nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen**
 -  Straßenverkehrsflächen
 -  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die VerkehrsflächenVerkehrsflächen**
 -  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
 -  Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- 15. Sonstige Planzeichen**
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 -  Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 -  Sammelstelle für Mülltonnen
 -  Bauverbotszone







Büro für Raumplanung GmbH

Projekt

Bebauungsplan Nr. 238

" Schlattbohm "

Bauort Gemarkung: Friesoythe, Flur:23 , Flurstück: 57/12

Stadt Friesoythe

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Aufstellungsbeschluss 2. Änderung B-Plan Nr. 5

Konzept über die Geschossigkeit der Wohnbebauung

Planverfasser UNR - Büro für Raumplanung GmbH Löninger Straße 66 49661 Cloppenburg 04471 - 965 400 04471 - 965 481 ---	Datum Gezeichnet Geprüft Format Maßstab	21.05.2021 Tanja Timme Stephan Bicker A1 1 : 1.000	Projektnummer 20-0095 Plannummer BP-002
---	---	--	--