



- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Einschneidung in technische Vorschriften**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.
- Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Bebauungsplans Nr. 95 „Hermannsweg“. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.
- Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Boden austausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg ist hierüber sofort zu informieren.
- Abfälle und überschüssiger Boden**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrW/G) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Cloppenburg in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubarbeiten Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrW/G einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Friesoythe zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung**
Die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahren/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
- Tatsächliche Lage von Leitungen**
Die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbauernehmer).
- Artenschutz**
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
- Gebäudeenergiegesetz**
Zum 01.11.2020 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.
- Verkehrsbedingte Schallimmissionen**
Von der Landesstraße 831 „An der Riede“ gehen erhebliche Schallemissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2. PLANUNTERLAGE
AMTLICHE KARTE (AKS) MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2020
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
REGIERUNGSAMT OLBÜRENBURG - CLOPPENBURG
KATASTERAMT CLOPPENBURG

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 01.04.2020). SIE IST HINSCHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

FRIESOYTHE, DEN _____

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

JULIUS DIECKMANN (SIEGEL)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT FRIESOYTHE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 237 "SÜDLICH HERMANNSWEG" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT FRIESOYTHE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM BEKANNTMACHT WORTEN: DER BEBAUUNGSPLAN NR. 237 "SÜDLICH HERMANNSWEG" IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

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 _____

BÜRGERMEISTER _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

- I. Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - WS Kleinsiedlungsgebiet
- 2 Wo je Einzelhaus / Doppelhaus max. 2 Wohnungen zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3 Grundflächenzahl
 - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Grüneinfriedung
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Versicherungsmulde
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
- 8. Sonstige Planzeichen**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Wallheckenbestand (Nachrichtliche Übernahme)
 - Bauerverbotszone
 - Baubeschränkungszone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: Kleinsiedlungsgebiet (§§ 1 und 2 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden sonstige Wohngebäude nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
- 2. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 und 4 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Betriebsgewerbes
- Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BaUGB
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Doppelhäuser sind nur in Form von Baukörpern mit 2 selbständig nutzbaren Gebäuden mit jeweils einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) ist in Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften nicht zulässig.
- 4. Maß der baulichen Nutzung: Höhe und Höhenlage (§ 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**
4.1 Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Höhe der Mittelachse der endausgebauten Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante). Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der festgesetzten Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante).
4.2 Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens auf der Höhe des unteren Bezugspunktes liegen und darf maximal 0,30 m darüber liegen.
- 5. Nebengebäude (§ 23 BauNVO)**
Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO zu den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsmulde) einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten.
- 6. Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 4 verschiedene Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren. Abgängige Exemplare sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 7. Erhaltung der Wallhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)**
Die auf den Wallkörpern der Wallhecken stockenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Lücken in diesen Gehölzbeständen sind durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu schließen. Abgängige Exemplare sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Regenwasserkanalisation zu belasten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
- 1. Einfriedungen**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene sichtdurchlässige Einfriedungen (z. B. Latten- oder Maschendrahtzaune) oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf die festgesetzte Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante), zulässig. Ausnahmsweise sind höhere Einfriedungen in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzaune, Drahtzaune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 2. Gartengestaltung**
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nur zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die jeweils zulässige Grundfläche des Baugrundstücks (festgesetzte Grundflächenzahl plus 50 % für Nebenanlagen) nicht überschreitet. Im Bereich von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie sind Stein- oder Schotterbeete nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Geschützter Landschaftsbestandteil**
Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGB-NatSchG) unter Schutz. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Schnittmaßnahmen an den Gehölzen sind nur im Rahmen der fach- und sachgerechten Pflege zulässig.
- 2. Bauverbotszone**
Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- 3. Baubeschränkungszone**
Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen im Sinne der NBauO längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, und
2. bauliche Anlagen im Sinne der NBauO auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 94 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 48) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER STADT FRIESOYTHE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 237 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

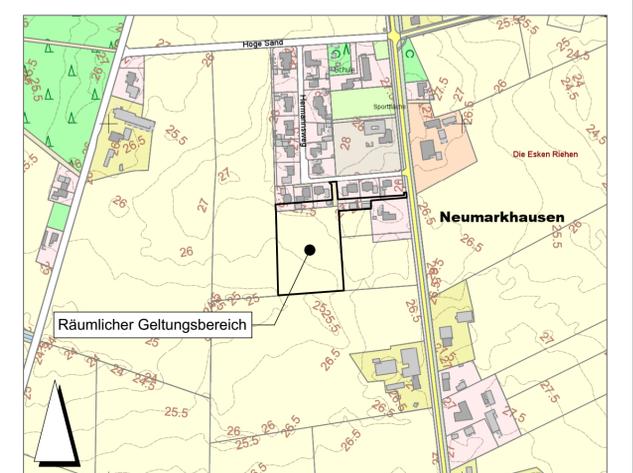
FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 237 "SÜDLICH HERMANNSWEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
- FRIESOYTHE, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE
STADT FRIESOYTHE

PLANNINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 237 "SÜDLICH HERMANNSWEG"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11543	Bottenbruch	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2021_06_01_11543_BP237_E.vwx	01.06.2021	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urvaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG