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.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA_1, WA_2 und WA_3) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen).

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. Das Höchstmaß der Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse im Plangebiet liegt bei 50 cm über dem Bezugspunkt.

Für WA_1 wird eine Mindestfirsthöhe von 12,35 m über Gelände für das gesamte Gebäude (einschließlich Neben-/ Zwischenbauten) festgesetzt.

Für WA_2 wird eine Mindestfirsthöhe von 9,35m über Gelände für das gesamte Gebäude (einschließlich Neben-/ Zwischenbauten) festgesetzt.

Die Mindestfirsthöhen sichern den Schallschutz der innenliegenden Bebauung.

1.3 Festgelegte Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet WA_1 wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgelegt.

In den Wohngebieten WA_2 und WA_3 werden gem. § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgelegt.

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

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen.

1.4.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w\,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich (L_a in dB)
1	III	65
2	IV	70
3	V	75

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

1.4.2 Schallschutz von Schlafräumen

In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

1.4.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen auszuschließen. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des jeweiligen Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV tagsüber bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig."

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Kompensationsmaßnahme 1:
Anlegung einer 437 m langen und 6 m breiten Wallheckenstruktur mit Baumbestand auf dem Flurstück 68/5, der Flur 11, Gemarkung: Friesoythe. Als Pflanzen sollen hierbei Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Kastanie, Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Moorbirke, Sträucher: Strauchhasel, Faulbaum, Besenginster, Brombeere, Holunder, Traubenkirsche, o.ä. in einem Abstand von ca. 100 - 150 cm, mit einer Größe von 80 - 120 cm gepflanzt werden.

Kompensationsmaßnahme 2:
Anlegung einer 156 m langen und 5 m breiten Wallheckenstruktur mit Baumbestand auf dem Flurstück 69/6, der Flur 11, Gemarkung: Friesoythe. Als Pflanzen sollen hierbei Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Kastanie, Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Moorbirke, Sträucher: Strauchhasel, Faulbaum, Besenginster, Brombeere, Holunder, Traubenkirsche, o.ä. in einem Abstand von ca. 100 - 150 cm, mit einer Größe von 80 - 120 cm gepflanzt werden.

Kompensationsmaßnahme 3:
Anlegung einer 9.510 m² eines Laubforstes aus heimischen Arten auf dem Flurstück 62/2, der Flur 10, Gemarkung: Friesoythe. Als Pflanzen sollen hierbei Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Kastanie, Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Moorbirke, in einem Abstand von ca. 100 - 150 cm, mit einer Größe von 80 - 120 cm gepflanzt werden.

1.5.2 Parallel laufend zu dem vorhandenen Graben ist ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen zu schaffen. Der Randstreifen des Grabens ist mit einer Grünlandeinsaat zu versehen und soll zwei Mal jährlich gemäht werden.

1.5.3 Die beiden sonstigen naturfernen Staugewässer dienen der Regenrückhaltung des Plangebietes. Diese werden naturnah mit einer geschwungenen Uferlinie angelegt. Die Entwässerung der Regenrückhaltebecken erfolgt über eine Drosselung in den parallel zur B72 verlaufenden Graben.

1.5.4 Die öffentlichen Grünflächen werden mit einer Grünlandeinsaat versehen. Diese ist zwei Mal jährlich zu mähen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Einfriedung

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 festgestzte Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante), 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 nicht zulässig.

2.2 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.

3. Hinweise

3.1 Anbauverbote und- beschränkungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entlang der B72

Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 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.

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

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

Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStrGi. V.m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

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, Holzkohleansammlungen, 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, Ofener 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.

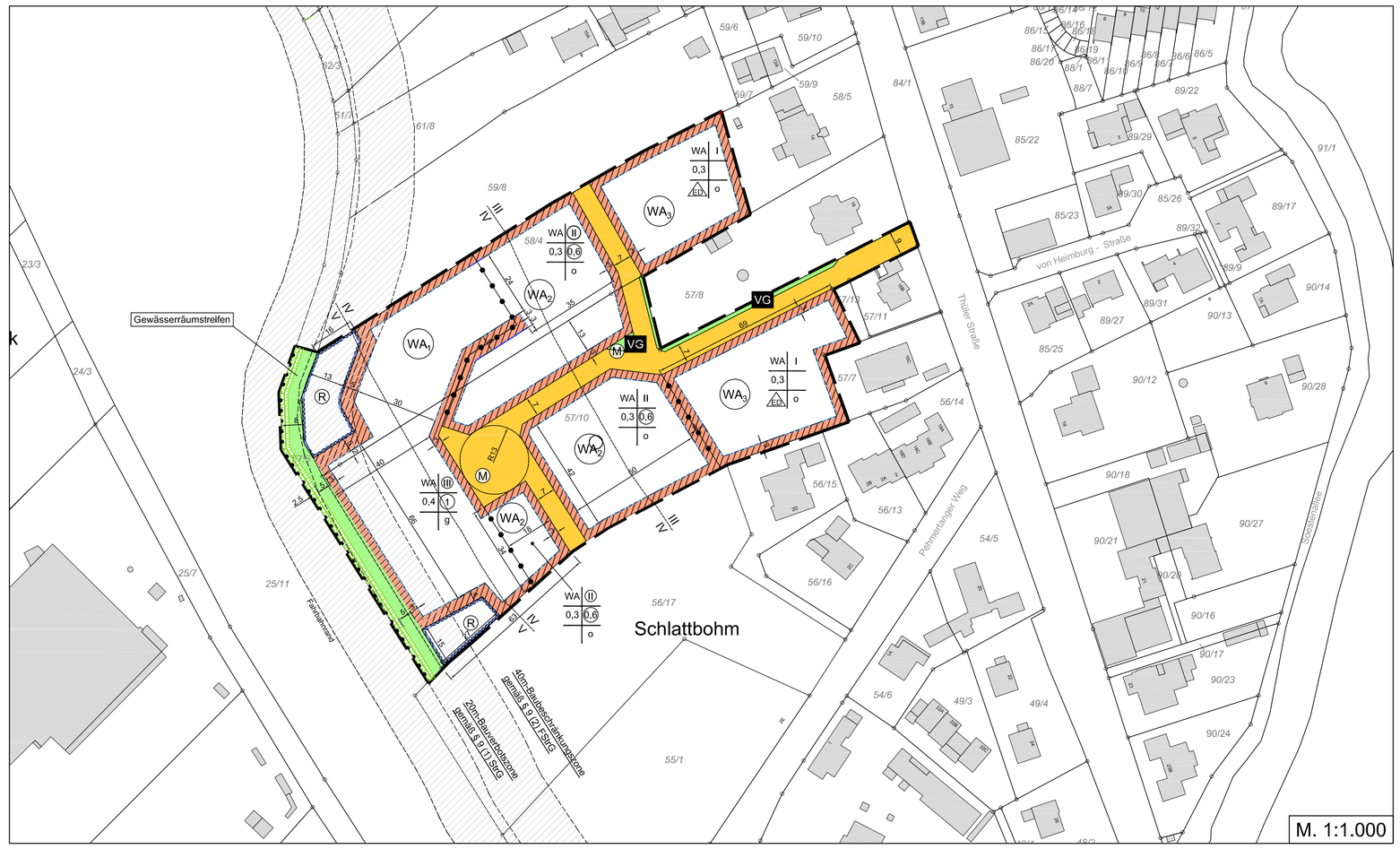
3.7 DIN - Vorschriften

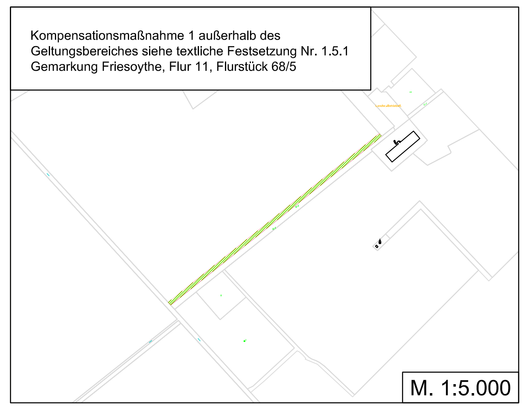
Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.1 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Friesoythe jederzeit einsehbar.

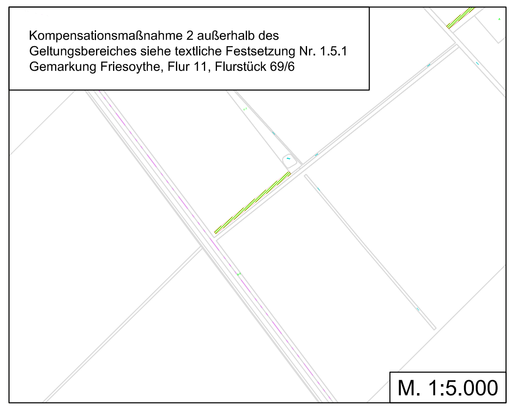
3.8 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

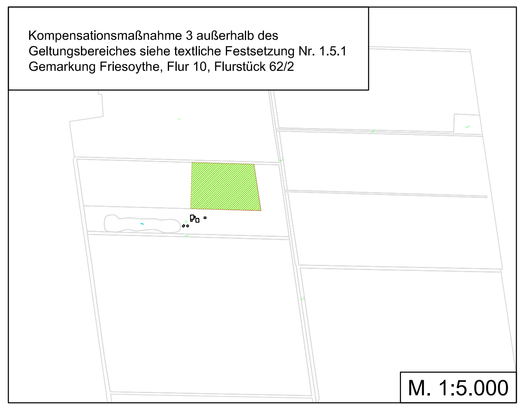
Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt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









Präambel

Verfahrensvermerke

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauverordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan Nr. 238 " Schlattbohm ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, 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. 238 „Schlattbohm" 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

Liegenschaftenkarte Maßstab: 1: 1.000

QUELLE: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftenkatasters 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. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den _____

_____
Unterschrift (Siegel)

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss 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 _____ ortsüblich bekanntgemacht.

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 den Bebauungsplan Nr. 238 „Schlattbohm" 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 _____

_____
Der Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Friesoythe ist gemäss § 10 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 238 „Schlattbohm" 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

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschoßflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse - zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. öffentliche Grünflächen

VG Verkehrsgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

R Regenrückhaltebecken

Gewässerräumstreifen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

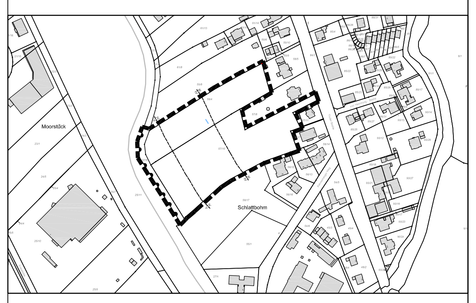
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

M Sammelstelle für Mülltonnen

III IV Lärmpegelbereiche ohne Bebauung

Nachrichtliche Übernahme

20 m - Bauverbotszone gemäß § 9 (1) StrG
40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 9 (1) StrG



unr
Büro für Raumplanung GmbH

Projekt

Bebauungsplan Nr. 238

" Schlattbohm "

Mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

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

Stadt | Friesoythe

Planverfasser
UNR - Büro für Raumplanung GmbH
Löninger Straße 66
49661 Cloppenburg
04471 - 965 400
04471 - 965 481

Datum	03.09.2021	Projektnummer	20-0095
Gezeichnet	Tanja Timme		
Geprüft	Stephan Bicker		
Format	A0	Plannummer	BP-002
Maßstab	1 : 1.000		