2.1 Einfriedung Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene sichtdurchlässige Einfriedungen (Maschendrahtzäune) oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf die festgest Mittelachse der Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante), zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um lebende Hecken handelt. Gesc Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und verg Einfriedungen sind nicht zulässig. 1.2 Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Fahrbahnob Verkehrsfläche jeweils rechtwinklig von den Fassaden ger Fertigfußboden der Erdgeschosse im Plangebiet liegt bei der WA₁ wird eine Mindestfirsthöhe von 12,35 m über Gelär Neben-/ Zwischenbauten) festgesetzt. Für WA₂ wird eine Mindestfirsthöhe von 9,35m über Gelär Zwischenbauten) festgesetzt. 2.2 Gartengestaltung Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestalte 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. 1.3 Festgelegte Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO In dem allgemeinen Wohngebiet WA₁ wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO eine geschlossene Bauweise In den Wohngebieten WA₂ und WA₃ wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgelegt In dem allgemeinen Wohngebiet (WA₁, WA₂ und WA₃) sind gem. ausnahmsweise nicht zulässig: - Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen Nr. 4 (Gartenb (Tankstellen). 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 ausgeschlossen. 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." 1.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche Die ausgewiesene, mit Leitungsrecht zu belastende Fläche umfasst die Trasse des Regenwasserkanals. Sie dient der Stadt Friesoythe als Entsorgungsträger die Leitung zu unterhalten. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. 1.4.4 Bedingende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. Die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA2 un Gebäuderiegels im gekennzeichneten Bereich des allgem textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und Nr. 1.3 sind dabei zv 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. 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 **1.5.2** Die beiden sonstigen Staugewässer dienen der Regenrückhaltung des einer geschwungenen Uferlinie angelegt. Die Entwässerung der Regenrückh Drosselung in den parallel zur B72 verlaufenden Graben. 1.4.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 n 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 jekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und naßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert: lässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude die der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, g Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBa Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990) destgröße des Gebäuderiegels WA1 auderiegel des Baufeldes WA1 ist mindesten hallschutzdienlichen Wirkweise, zu errichten < \(\begin{array}{c} \eq \begin{array}{c} \begin{array}{ allschutz gemäß § 9 Abs. folgende Vorkehrungen zum 2 Mai 65 70 75 hrbahnoberkante der angrenzenden öffent saden gemessen. Das Höchstmaß der Obe liegt bei 50 cm über dem Bezugspunkt. über Gelände für das gesamte Gebäude (e 1 Nr. 24 BauGB § 1 Abs. 5 und Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterlicne und municum 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 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches Kompensationsmaßnahme 1: Anlegung einer 437 m langen und 6 m breiten Wallheckenstruktur mit Baumbestand auf dem Flurstück 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 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. LGLN Für Geoinformation - Mindersachsen 3.8 Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gü 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 Änderur die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden. Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbe Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung FStrG) 3.2 Immissionen Von der B 72 gehen erhebliche Em Straßenbaulast keinerlei Entschädi 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 Nieders: Bauverordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan Nr. 238 " Schlattb bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen. Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinders 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). emäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrte Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jev Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder m werden. stab: 1: 5.000 stab: 1: 1.000 erhalb der 40 m ich (§ 9 Abs. 6 Kompensationsmaßnahme 1 außerhalb des Geltungsbereiches siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5. Gemarkung Friesoythe, Flur 11, Flurstück 68/5 4. Erneute öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe ha des Bebauungsplanes und der Begründung einschl Auslegung gem. §3 (2) BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 E Auslegung wurden am _______ bekanntgemac Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes ur _____ gemäss § 3 (2) BauGB erneut öffentlic Der Rat der Stadt Friesoythe hanregungen gemäss § 3 Abs. 2 Begründung beschlossen. 3. Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in s gemäss §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer c ortsüblich bekanntgemacht. ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Inkrafttr Verletzung von Vorschriften 1:5.000 Kompensationsmaßnahme 2 außerhalb des Geltungsbereiches siehe textliche Festsetzung Nr. Gemarkung Friesoythe, Flur 11, Flurstück 69/6 Schlattbohm Planzeichenerklärung estsetzungen des Beba 1.5.1 flächen und Flächen für disserschutz und die Rege ≥ 1.5.000 ungsplai 1990 und (Kompensationsmaßnahme 3 außerhalb des Geltungsbereiches siehe textliche Festsetzu Gemarkung Friesoythe, Flur 10, Flurstück 62 ng Nr. 2/2 S 1.5.1 1:1.000 1:5.000 UNR - Büro fül GmbH Löninger Straße 6 49661 Cloppenbu 04471 - 965 400 04471 - 965 481 " Schlattbohm " Mit örtlicher Bauvorschrift über die Bebauungsplan Nr. Stadt un. A0 1:1.000 Friesoythe

Plannummer BP-002

20-0095

238

Gestaltung