

Stadt  
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 24.05.2022

# Bebauungsplan Nr. 210 A

## " Hinter der Burgwiese ",

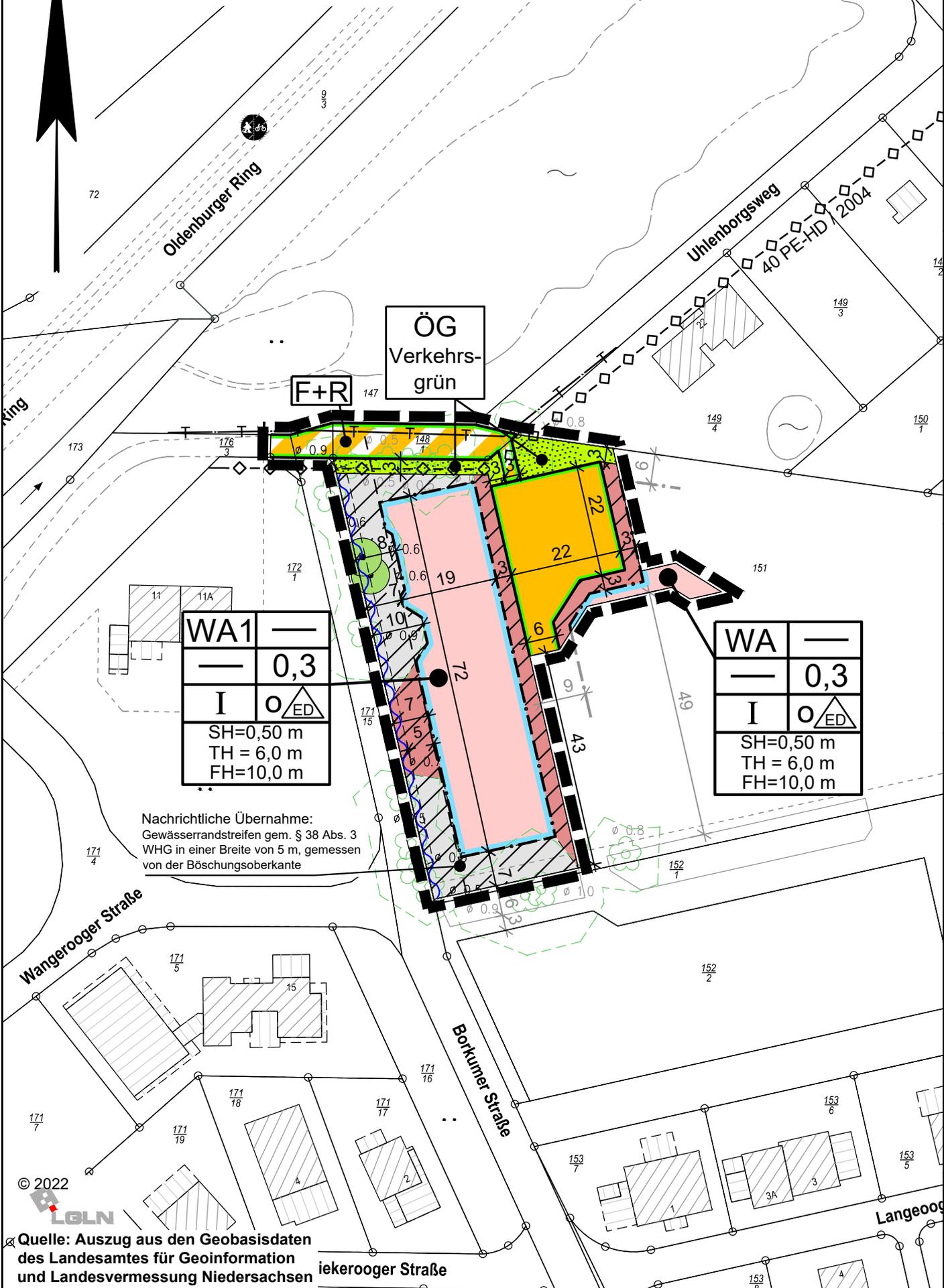
Mit örtlicher Bauvorschrift

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



**M. 1 : 1000**



**ÖG**  
Verkehrs-  
grün

**F+R**

WA1	—
—	0,3
I	
SH=0,50 m	
TH = 6,0 m	
FH=10,0 m	

WA	—
—	0,3
I	
SH=0,50 m	
TH = 6,0 m	
FH=10,0 m	

Nachrichtliche Übernahme:  
Gewässerrandstreifen gem. § 38 Abs. 3  
WHG in einer Breite von 5 m, gemessen  
von der Böschungsoberkante

© 2022

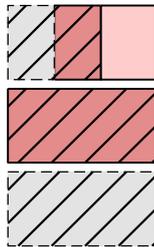


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten  
des Landesamtes für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Langeooger Straße

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA, WA1 Allgemeines Wohngebiet

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die von jeglichen Bodenversiegelungen freizuhalten sind (siehe Textl. Fests. 1.4)

0,3

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SH = 0,50 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 6,0 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 10,0 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



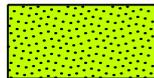
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hier:

**F+R** = Fuß- und Radweg



Grünflächen

**ÖG** = Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:  
Verkehrsgrün



zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

# **1. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

## **1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA 1)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA1) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

## **1.2 Mindestgrundstücksgröße**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße eines Baugrundstücks 650 qm und im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) 500 qm.

## **1.3 Zahl der Wohnungen**

Im Plangebiet (WA und WA 1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## **1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zum Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Die gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der Einzelbäume von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten.

## **1.5 Höhe der baulichen Anlagen**

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Achse der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

## **1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**

### **1.6.1 Festgesetzte Einzelbäume**

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

### **1.6.2 Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (ÖG) mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind die vorhandenen Einzelbäume, Hecken und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Gehölzanpflanzung gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete flache Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser soweit die zu erhaltenden Bäume dadurch nicht beeinträchtigt werden.

## **Pflanzliste:**

### **Bäume**

Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Salix aurita	Ohrweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Betula pendula	Hängebirke	Salix cinerea	Grauweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche		

### **Sträucher**

Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ilex aquifolium	Stechpalme	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt		

## **2 Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)**

### **2.1 Oberflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Außenflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Sofern erforderlich, ist dies durch bauliche Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) sicher zu stellen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 210 A „Auf der Burgwiese“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 210, rechtskräftig seit dem 17.07.2012, und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“, rechtskräftig seit dem 15.05.2015, außer Kraft.

### **3.2 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.

### **3.3 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.

### **3.4 Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitung, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden.

Eine Beseitigung von Gehölzen oder Rückschnittarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

### **3.5 Schutz von Bäumen**

Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume sind die Vorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ und der RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen zu beachten.

### **3.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

### **3.7 Versorgungsleitung**

—◇—◇—◇— Trinkwasser-Versorgungsleitung des OOWV (nicht eingemessen)

## **4 Nachrichtliche Übernahme**

### **4.1 Gewässerrandstreifen**

 G Gewässer III. Ordnung

— — — Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 210 A "Hinter der Burgwiese", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....

.....

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 A "Hinter der Burgwiese" 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. 210 A "Hinter der Burgwiese" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 210 A 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  
Maßstab: 1 : 1000

Gemarkung: Friesoythe  
Flur: 15

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**

© 2022



**Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen,  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Cloppenburg**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters - (**Stand vom 04.02.2022**).

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