

Stadt  
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 11.01.2023

# Bebauungsplan Nr. 6 5. Änderung " Scheefenkamp "

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

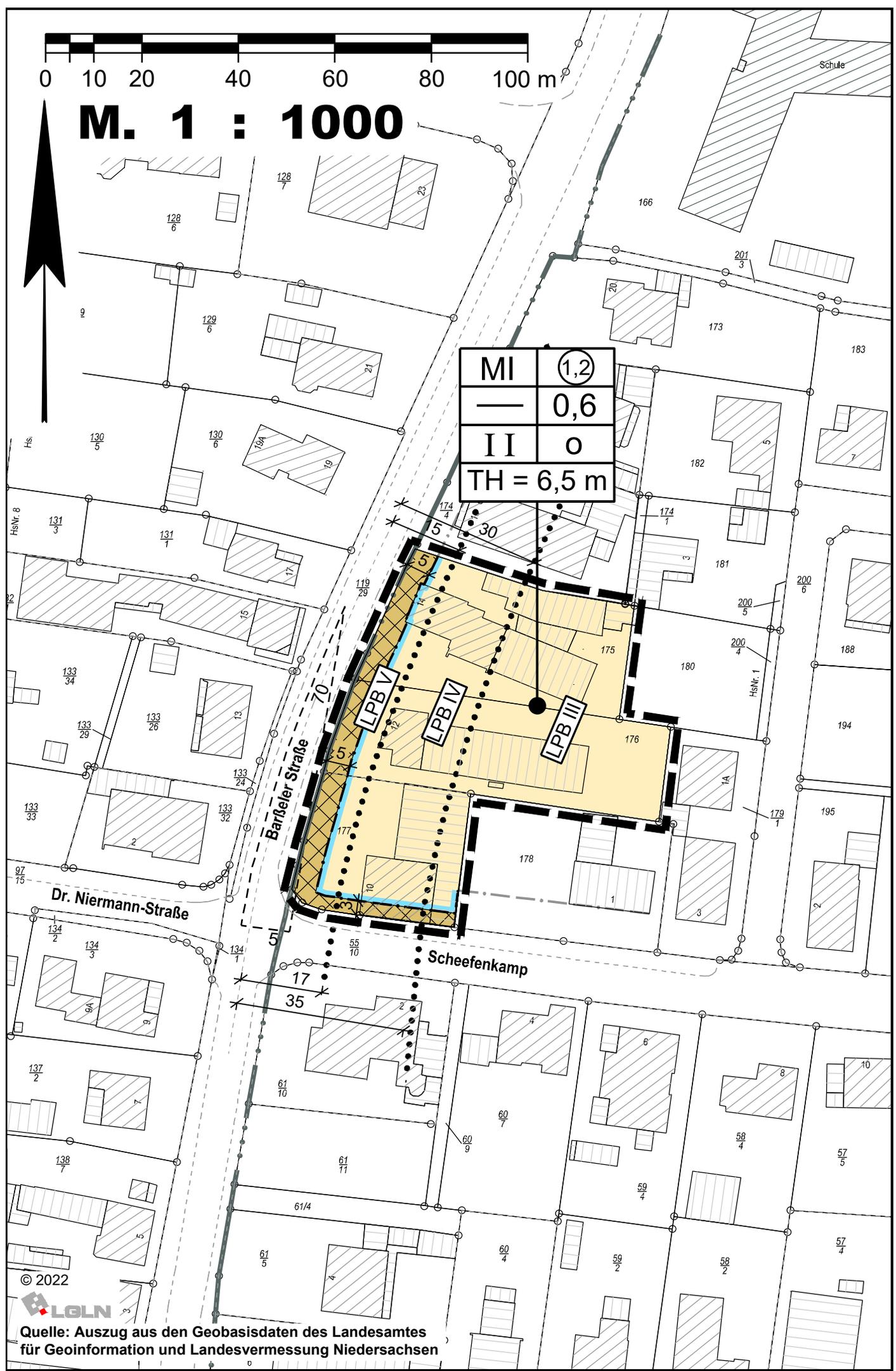
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



**M. 1 : 1000**



MI	1,2
—	0,6
II	0
TH = 6,5 m	



© 2022

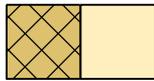


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



MI Mischgebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1,2

GFZ Geschossflächenzahl

0,6

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o

Offene Bauweise

TH = 6,5 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß



Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
LPB III - V

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH)	

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

## **1.1 Mischgebiet**

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass für den bestehenden Tischlereibetrieb (Barßeler Straße 12 und 14) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig sind, soweit deren Emissionen (z.B. Lärm, Staub oder Geruch) die benachbarten Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

## **1.2 Grundflächenzahl**

Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

## **1.3 Zahl der Wohnungen / Mindestgrundstücksgröße**

Im Mischgebiet sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen und je Doppelhaus oder Hausgruppe pro Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Doppel- und Einzelhäusern 200 m<sup>2</sup> je Wohnung und bei Hausgruppen 150 m<sup>2</sup> je Wohnung.

## **1.4 Traufhöhe (TH)**

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,50 m ist die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Unter der Traufhöhe (TH) 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 Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) entspricht die zulässige Traufhöhe dem First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach der Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

## **1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

## **1.6 Verkehrslärmschutz**

### **Passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau)**

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) $L_a$ in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
bis 65 (LPB III)	35	30
bis 70 (LPB IV)	40	35
bis 75 (LPB V)	45	40

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile  $R'_{w,ges}$  von schutzbedürftigen Räumen

- Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht unterschritten werden.
- Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen auch bei Belüftung sicherzustellen (z. B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung auf den schallabgewandten Fassaden).
- Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des entsprechenden Orientierungswertes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tagzeitraum von 60 dB(A) im Mischgebiet zu gewährleisten.
- Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

## 2 Hinweise

### 2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

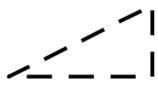
Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scheefenkamp“ treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, rechtskräftig seit dem 21.10.1977, außer Kraft.

### 2.2 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 und 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.

### 2.3 Sichtdreiecke



Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

### 2.4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) / Klimaschutz

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.

Zudem ist § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten (NBauO vom 2.4.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)).

### 2.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

### 2.6 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen oder Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

### 2.7 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Scheefenkamp", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....

.....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 6 "Scheefenkamp", 5. Änderung 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 und wurden zeitgleich gemäß § 4a Abs 4 Satz 1 BauGB unter „<https://www.friesoythe.de/planung>“ im Internet eingestellt.

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. 6 "Scheefenkamp", 5. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6, 5. Änderung 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: 20

**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 31.08.2022**).  
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