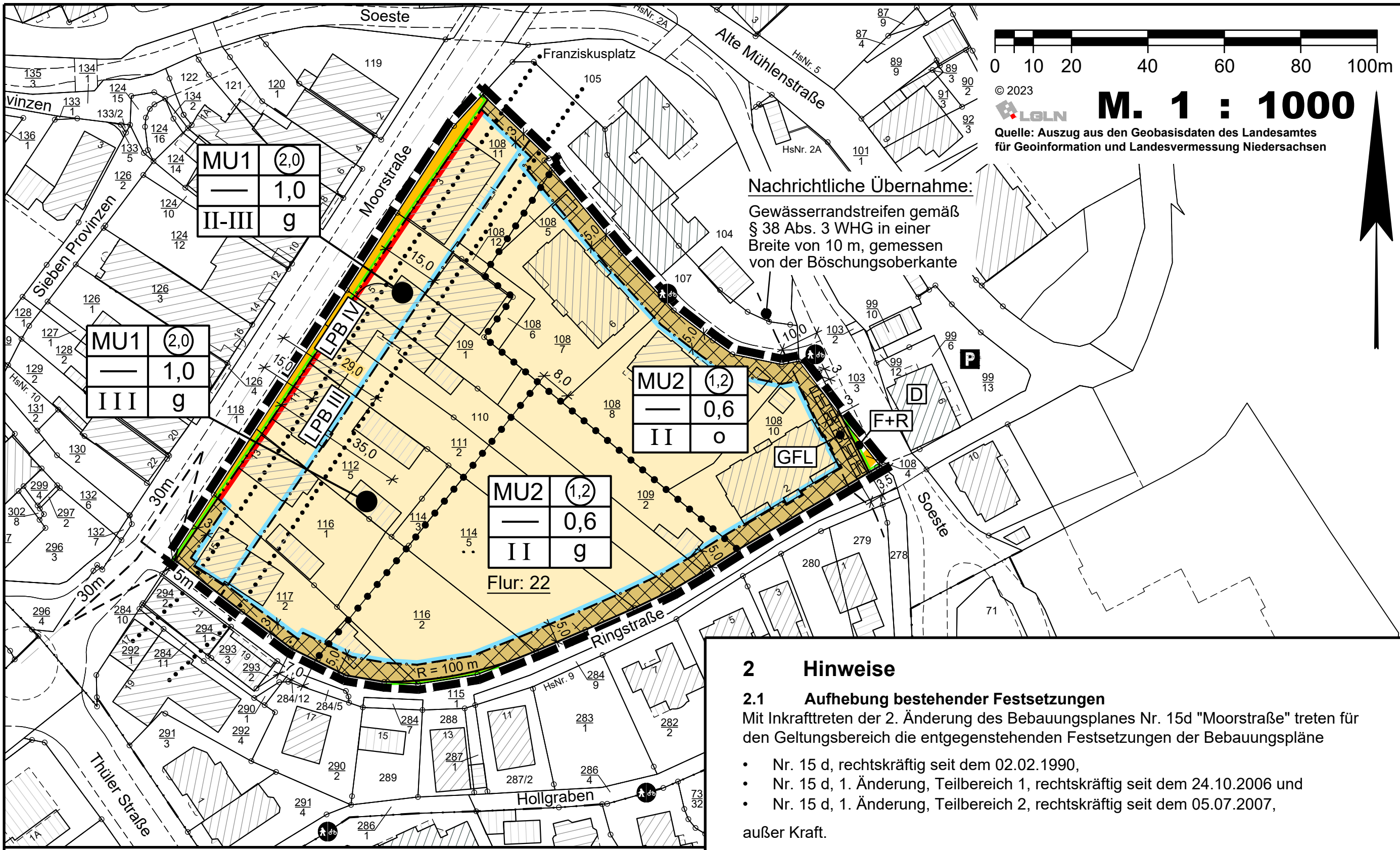




1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Urbanes Gebiet

Urbanes Gebiet 1 und 2 (MU1 und MU2)

Vergnügungstätten und Tankstellen im Sinne des § 6 a Abs. 3 BauNVO sind im urbanen Gebiet 1 und 2 (MU 1 und MU 2) nicht zulässig.

Urbanes Gebiet 1 (MU1)

Im urbanen Gebiet 1 (MU 1) sind Wohnnutzungen gemäß § 6 a Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 15 m zur Straßenverkehrsfläche der Moorstraße nicht zulässig.

1.2 Baulinie / Baugrenzen

Von den festgesetzten Baulinien kann bis zu einem Abstand von 0,25 m zurückgetreten werden.

Durch Vordächer oder Balkone dürfen die Baulinien unter Einhaltung einer lichten Höhe von mindestens 3 m um bis zu 0,5 m überschritten werden.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind, abweichend von Satz 1, entlang der Ringstraße mit einem Abstand von mind. 1 m zur Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig, soweit sie in diesem Bereich keine seitlichen Wände besitzen.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Die Nutzungsbeschränkungen im Gewässerrandstreifen entlang der Soeste sind entsprechend der nachrichtlichen Übernahme (Nr. 3.1) zu beachten.

1.4 Verkehrslärmschutz

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

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

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 im LPB IV auf den der Moorstraße zugewandten Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um die Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (Stand: Juli 2023) von 60 dB(A) im Tagzeitraum 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15d "Moorstraße" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 15 d, rechtskräftig seit dem 02.02.1990,
- Nr. 15 d, 1. Änderung, Teilbereich 1, rechtskräftig seit dem 24.10.2006 und
- Nr. 15 d, 1. Änderung, Teilbereich 2, rechtskräftig seit dem 05.07.2007,

außer Kraft.

2.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Die am 28.09.1988 vom Rat der Stadt beschlossene "Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Stadt Friesoythe" gilt, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan, weiterhin, solange sie nicht aufgehoben oder geändert wurde.

2.3 Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Friesoythe. Für sämtliche Erdarbeiten ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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, Offener 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.

2.4 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind 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).

2.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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

2.6 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. Mit einer zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Änderung gibt es eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor. 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).

2.7 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen, Rückbau- oder Abrissarbeiten 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.

2.8 Altablagerungen

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

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG

Entlang der Soeste (Gewässer II. Ordnung) ist ein Gewässerrandstreifen von 10,0 m Breite von Bebauung und ein Räumstreifen von 5,0 m Breite (gemessen ab oberer Böschungskante) auch von Einzäunungen, Anpflanzung und Bodenablagerung freizuhalten (§ 6 Nr. 8, 9 und 10 Satzung der Friesoyther Wasseracht).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 15 d "Moorstraße", 2. 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 Bebauungsplanes Nr. 15 d "Moorstraße", 2. Änderung, 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 Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich 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 Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt 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. 15 d "Moorstraße", 2. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 15 d, 2. 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: 22 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 06.06.2023). 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

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

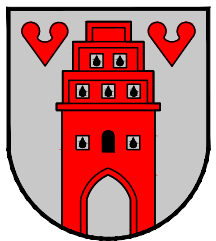
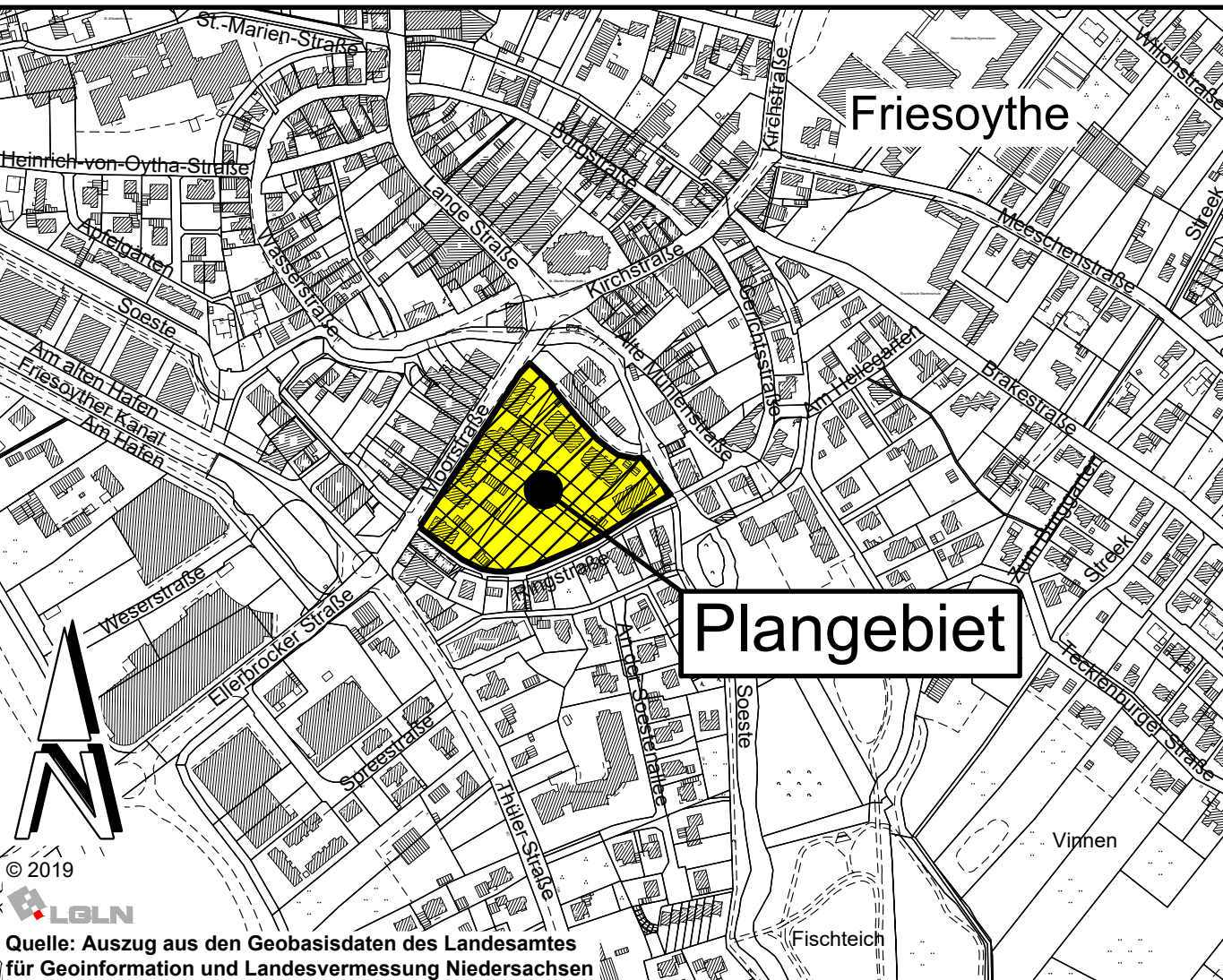
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	MU 1 MU 2	Urbane Gebiete
	(2,0) 1,0	GFZ Geschossflächenzahl
	II	GRZ Grundflächenzahl
	II-III	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	o	Z Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
	g	Offene Bauweise
		Geschlossene Bauweise
		Baulinie
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	[F+R]	[F+R] = Fuß- und Radweg
	[GFL]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Friesoythe und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
	[D]	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Friesoyther Wassermühle)
	---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III u. LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 08.11.2023

Bebauungsplan Nr. 15 d

" Moorstraße ", 2. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)