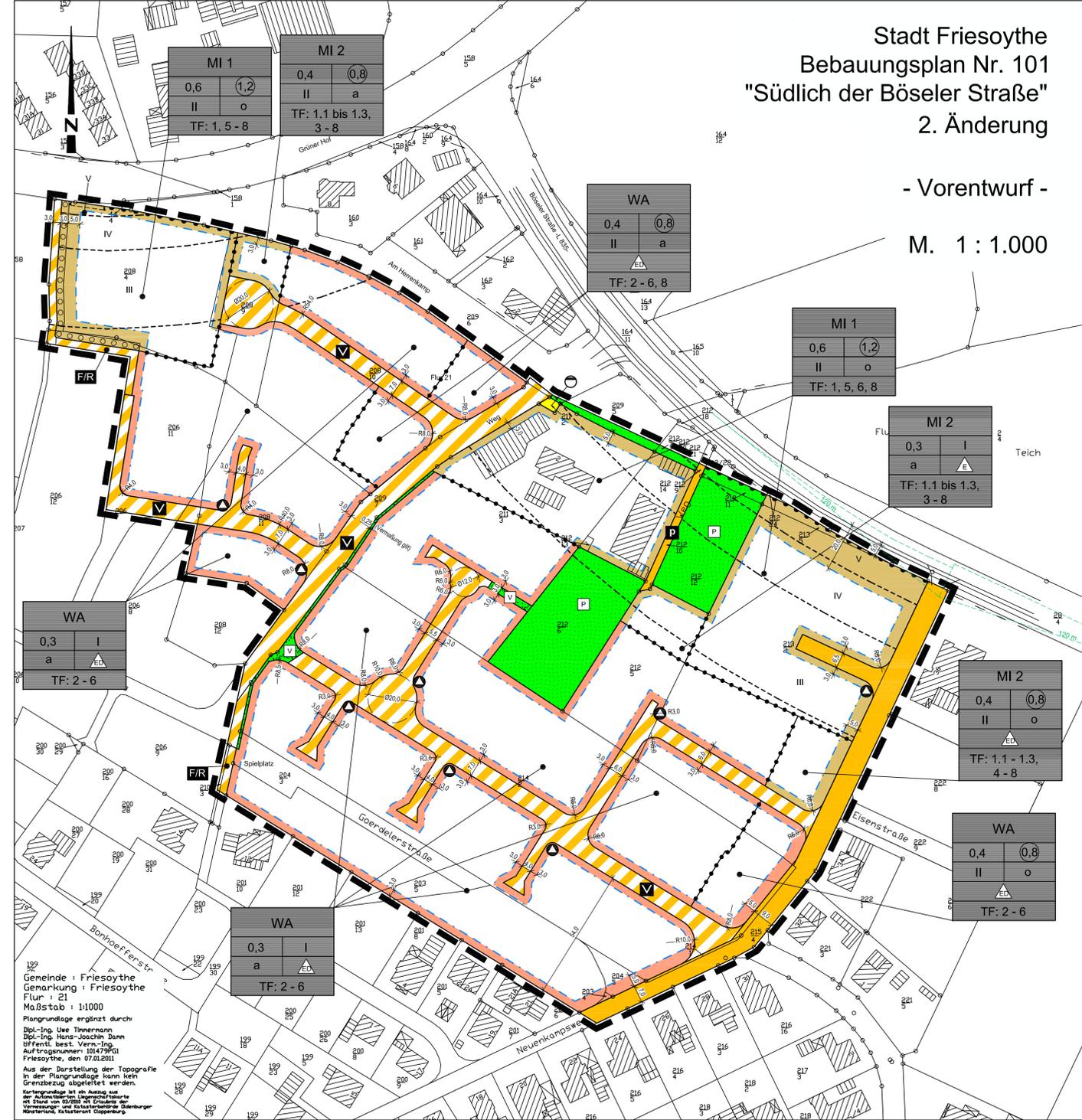


Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 101 "Südlich der Böseler Straße" 2. Änderung

- Vorentwurf -
M. 1 : 1.000



Gemeinde : Friesoythe
Genorkung : Friesoythe
Flur : 21
Maßstab : 1:1000
Plangrundlage ergänzt durch:
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Dann
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 101479/01
Friesoythe, den 07.01.2011
Aus der Darstellung der Topografie
in der Plangrundlage kann kein
Grenzbezug abgeleitet werden.
Verantwortlich für die Anlage des
der Auftragsnr. 101479/01
mit Stand vom 07.01.2011
Musterplan und Katasteramt Oldenburg

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Streßenverkehrsflächen
- Zweckbestimmung:
 - P** private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V** Verkehrsberuhigt
 - F/R** Fuß- und Radweg
- Einfahtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Versorgungsfläche Abwasser - Pumpwerk
- ▲ Stellplätze für Abfallbehälter

6. Grünflächen

- V** Verkehrsgrün
- Ö** Öffentliche Grünfläche
- P** Private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

II. Nachrichtliche Übernahme

- Sichtdreieck
- Lärmpegelbereiche

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stierkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO**
1.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ sowie „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
1.2 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).
1.3 In den Mischgebieten MI 1 sind Wohngebäude nur in Verbindung mit sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, sowie Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig. Der gewerbliche Anteil muss dabei mindestens 50% der geplanten Wohnfläche betragen.
1.4 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind bei Einzelhandelsnutzungen zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird die Verkaufsfläche auf 100 m² begrenzt.
- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb der abweichenden Bauweise sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten die einem Neubau gleichkommen, sowie für Anbauten Gebäudelängen von höchstens 18 m zulässig. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB**
In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je Wohngebäude und Wohngrundstück höchstens 2 Wohneinheiten bzw. je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit, zulässig. Sollten als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind in einer Tiefe von 5 m, gemessen von den Grundstücksgrenzen, Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
8.1 Für die Bauflächen wird, gemessen von der Straßennitte der „Böseler Straße“ (L 135) bzw. „Grüner Hof“ passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßennachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.
8.2 Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Grünanlagen, dürfen in den Lärmpegelbereichen LPB III bis LPB V nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Ansonsten müssen sie durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen des Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Zu- und Abfahrverbot**
Entlang der „Böseler Straße“ und der Straße „Grüner Hof“ werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 20 m - Bauverbotszone an der L 835 gemäß 24 Abs. 1 NStrG**
Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.
- Sichtfelder**
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Friesoythe die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Südlich der Böseler Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011“
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Cloppenburg
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
ÖBVI Timmermann und Damm _____ den _____ Datum
- ÖBVI Timmermann und Damm - _____ (Unterschrift)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: S. Bruns
Marie-Curie-Str. 1
26125 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
planung

Oldenburg, den 31.01.2011 _____ (Unterschrift)

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine 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 ausliegen.
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

4. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

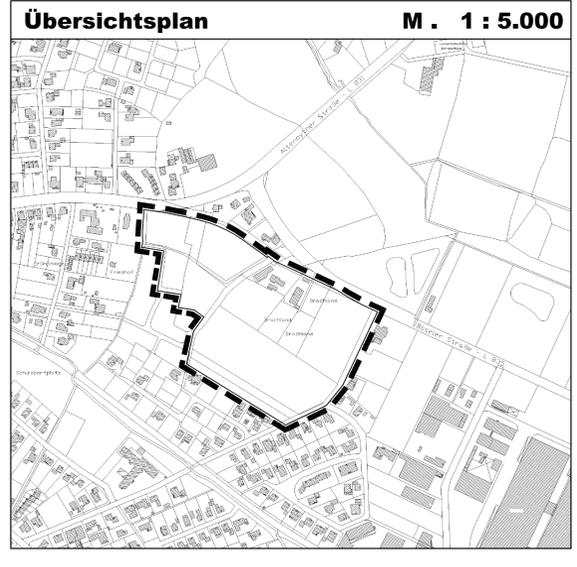
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Der Beschluss ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 101 "Südlich der Böseler Straße" 2. Änderung -Vorentwurf- M. 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 31.01.2011