

## Verfahrensvermerke

### 1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

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

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09/2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Obvl Timmermann und Damm

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

Im Auftrage

Unterschrift \_\_\_\_\_

(Siegel)

### 2. Entwurf und Verfahrensbetreuung:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Friesoythe, Fachbereich 3 (Stadtentwicklung, Bereich 61 - Stadtplanung).

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

Fachbereichsleiter  
 (Dipl. Ing. P. Fabian)

- Der überarbeitete Entwurf für die 3. öffentliche Auslegung wurde ausgearbeitet von Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg.

Oldenburg, den \_\_\_\_\_

H. Weydringer

### 3. Öffentliche Auslegung (1. öffentliche Auslegung)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 05.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.06.2004 bis 01.07.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 (Wimberg)

### 4. Erneute Öffentliche Auslegung (2. öffentliche Auslegung)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 08.09.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16./17.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.09.2004 bis 29.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 (Wimberg)

### 5. Erneute öffentliche Auslegung (3. öffentliche Auslegung)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_2011 dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 182 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_2011 bis \_\_\_\_2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 (Wimberg)

### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan Nr. 182 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 (Wimberg)

## Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- I** Zahl der Vollgeschosse
- 0,3** Grundflächenzahl
- o** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Ausbau
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- A** Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- M** Mülltonnenstellplatz
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Aufschüttung eines Lärmschutzwalles Höhe 5,0 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Aufzuhebende Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Nr. 125
- Geltungsbereichsgrenzen angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze Landschaftsschutzgebiet (CLP 14 "Paarberg")

## Textliche Festsetzungen

- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
 Die in den WA-Gebieten festgesetzte zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 25% durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.
- Pflanzbindungen gem. § 19 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß den Aussagen aus dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu bepflanzen.
- Garagen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen (Ausnahme: Entlang von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist lediglich ein Mindestabstand von 1,50m zur Verkehrsfläche einzuhalten) sind Garagen und Carports gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- Begrenzung der zulässigen WE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen für Einzel- und Doppelhäuser auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Wohngrundstück beschränkt.
- Versickerung von Regenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**  
 Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Wohnbaugrundstücken zu versickern bzw. den dezentralen Rückhaltungen zuzuleiten. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über Regenwasserleitungen den dezentralen Rückhaltungen zugeleitet.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen:  
 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind die Außenbauteile der Gebäude in schalldämmender Bauweise (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach, etc.) mit dem jeweils aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) auszuführen:  
 Lärmpegelbereich II  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub>= 30dB  
 Büroräume u. a.: erf. R<sub>w, res</sub>= 30dB  
 Lärmpegelbereich III  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub>= 35dB  
 Büroräume u. a.: erf. R<sub>w, res</sub>= 30dB
  - Im Lärmpegelbereich III (Bereich zwischen Lärmschutzwand und der 50 dB(A) Abgrenzung) (Lr>50 dB(A) nachts) sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen, die der B 72 (Thüler Straße) nicht vollständig abgewandt sind, schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht weiter verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung von Schlafräumen über die vollständig lärmbegewandten Fassadenseiten zu ermöglichen.

## Hinweise

- Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 0,80m Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten.
- Sollten bei den geplanten Erd- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Str. 15, 26121 Oldenburg - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 182 "Nördlich der Thüler Kirchstraße II" treten die Festsetzungen des dargestellten Teilbereichs (siehe Planzeichnung) im Bebauungsplan Nr. 125 "Nördlich Thüler Kirchstraße" außer Kraft.
- Die im Rahmen der Planaufstellung erstellten Fachgutachten  
 - Umweltbericht (Stand 22.03.2004)  
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand 13.08.2004)  
 - Schallschrischer Bericht (Stand 06.04.2004)  
 sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.
- Altablagerungen  
 Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Cloppenburg) zu melden.
- Verkehrslärm  
 Von der Bundesstraße B 72 gehen Immissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaust keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_2004 rechtsverbindlich geworden.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 (Wimberg)

## 8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 182 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 (Wimberg)

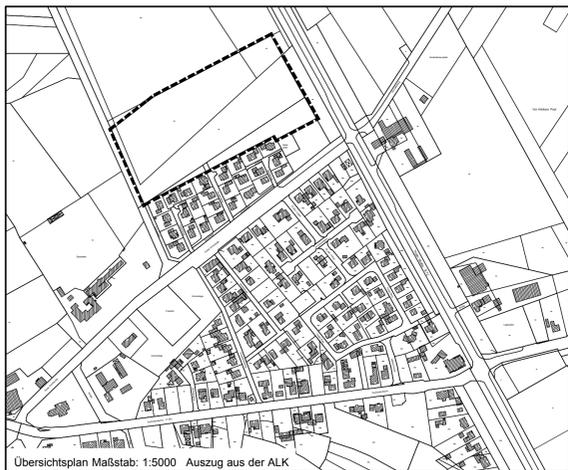
## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 182, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 (Wimberg)

Siegel



## Bebauungsplan Nr. 182 der Stadt Friesoythe

## "Nördlich der Thüler Kirchstraße II"

Gleichzeitig Teilaufhebung des Bebauungsplanes  
 Nr. 125 der Stadt Friesoythe  
 "Nördlich Thüler Kirchstraße" vom 13.12.1996

## Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung (3. öffentliche Auslegung)

Aufgestellt: 19.12.2003 Stand: 19.04.2004 / 13.07.2004 / 29.08.2005/28.01.2011