

1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

- 1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**
In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig:
• Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Mindestgrundstücksgröße**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße eines Baugrundstücks 650 qm.
- 1.3 Zahl der Wohnungen**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Baugrundstück mit einer Mindestgröße von 650 qm höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zum Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Garagen im Sinne des § 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 festgesetzten Anpflanzungen von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten.
- 1.5 Grundflächenzahl**
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnenden Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden.
- 1.6 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.
- 1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**
1.7.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.
Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Gräben oder Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser.
- 1.7.2 Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 210 "Hinter der Burgwiese" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:
Gemarkung: Friesoythe, Flur: 30, Flurstück: 63/2 (tlw.) = 8.662 qm

2. Örtliche Bauvorschrift: (gemäß § 56 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 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
- 3.2 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)**
Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- 3.3 Versorgungsleitungen**
—○—○— Trinkwasser-Versorgungsleitung des OOVV (nicht eingemessen)
Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die jeweilige Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

4. Nachrichtliche Übernahme:

- 4.1 Gewässerrandstreifen**
G = Gewässer III. Ordnung
Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 Abs. 3 WHG in Verbindung mit der Satzung der Friesoyther Wasseracht

5. Pflanzliste:

Bäume	Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
	Acer platanoides	Spitzahorn	Salix aurita	Ohnweide
	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 sanguinea	Blutroter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
	Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
	Crataegus laevigata	Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
	Fraxinus alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Ilex aquifolium	Stechpalme	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Lonicera periclymenum	Waldgelbblatt		

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.2007 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.04.2005, hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 210 "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 Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 "Hinter der Burgwiese" 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 28.04.2011

.....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 210 "Hinter der Burgwiese" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 210 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: Liegenschaftskataster
Gemeinde: Friesoythe Gemarkung: Friesoythe
Flur: 50 Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03./2010).
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

Plangrundlage ergänzt durch:
Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Auftragsnummer: 101477

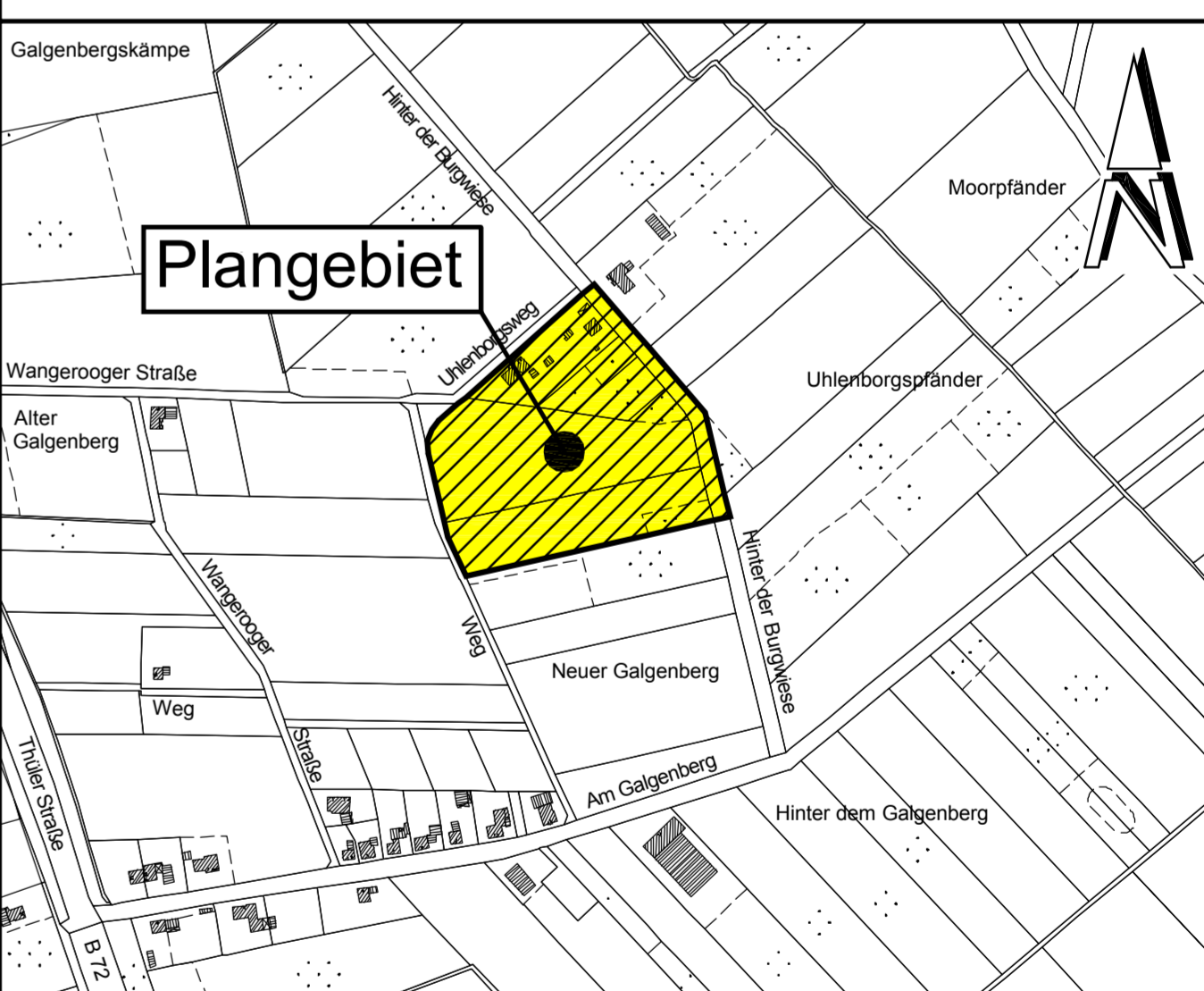
Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph § 5 Abs. 3, Paragraph § 9 Abs.1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1 / 2003 S. 5).

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- | | | |
|-----------|-----|---|
| | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| | | Nicht überbaubare Grundstücksflächen |
| | | Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten sind (siehe Textl. Fests. 1.4) |
| 0,3 | GRZ | Grundflächenzahl als Höchstmaß |
| I | Z | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| SH=0,50m | SH | Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe) |
| TH = 6,0m | TH | Traufhöhe als Höchstmaß |
| FH=10,0m | FH | Firsthöhe als Höchstmaß |
| O | | Offene Bauweise |
| | ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | | Baugrenze |
| | | Straßenverkehrsfläche |
| | | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| Hier: | F+R | = Fuß- und Radweg |
| | | Grünflächen |
| | OG | = Öffentliche Grünfläche |
| | PG | = Private Grünfläche |
| | | Erhaltung von Bäumen und Sträuchern |
| | | Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB |
| | | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen |
| | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 210
"Hinter der Burgwiese"
Mit örtlicher Bauvorschrift
- Entwurf -