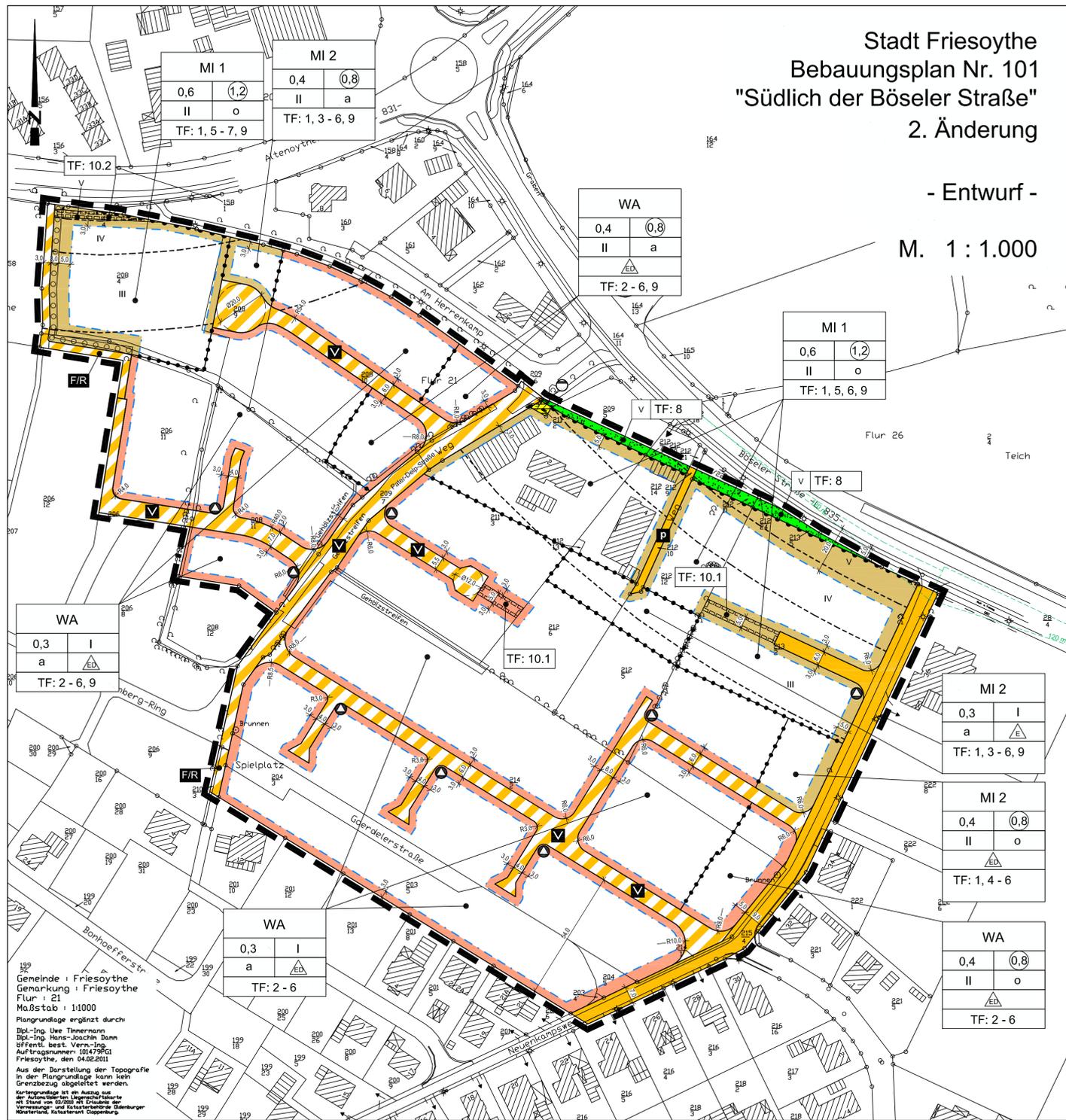


Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 101 "Südlich der Böseler Straße" 2. Änderung

- Entwurf -

M. 1 : 1.000



Gemeinde : Friesoythe
Gemarkung : 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 04.02.2011
Aus der Darstellung der Topografie
in der Plangrundlage kann kein
Grenzbezug abgeleitet werden.
Kartengrundlage ist ein Auszug aus
der Amtlichen Vermessungsblätter
Vermessungs- und Katasterbehörde
Niedersachsen, Standort: Oldenburg.

Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO**
1.1 In den Mischgebieten MI 1 sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ sowie „Vergünnungsstätten“ 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 Vergünnungsstätten 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.
1.4 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind bei Einzelhandelsnutzungen zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird die Verkaufsfäche auf 100 m² begrenzt.
- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 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 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Tankstellen) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 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. Garagen und Nebenanlagen werden auf die Gebäudelänge nicht mit angerechnet. 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 höchstens 2 Wohneinheiten 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. 2 BauGB**
Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 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, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Verkehrsgrünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Die gekennzeichneten Grünflächen sind als extensive Grünlandflächen anzulegen.
- Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
9.1 Für die Baulflächen wird, gemessen von der Straßenmitte 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 Straßenachse 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.
9.2 Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Grünanlagen, dürfen in den Lärmpegelbereichen LP III bis LPB IV 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.
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
10.1 Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Nachbargrundstücks belastet.
10.2 Die gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrecht zugunsten des OOVV's belastet.

Nachrichtliche Übernahmen

- Zu- und Abfahrverbot**
Entlang der „Böseler Straße“ und der Straße „Grüner Hof“ werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 20 m - Bauverbotzone an der L 835 gemäß 24 Abs. 1 NStrG**
Innerhalb der 20 m - Bauverbotzone 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

1. 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 (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nicht-eigene 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 Wirkungskreises 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2011). 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.
OBVI Timmermann und Damm _____ den _____ Datum
-OBVI Timmermann und Damm- _____ (Unterschrift)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: S. Bruns
Marie-Curie-Str. 1
26120 Osterburg
T 0441 361164-40
F 0441 361164-99
planung

Oldenburg, den 26.04.2011 _____ (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 ausgelegen.
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 ausgelegen.
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

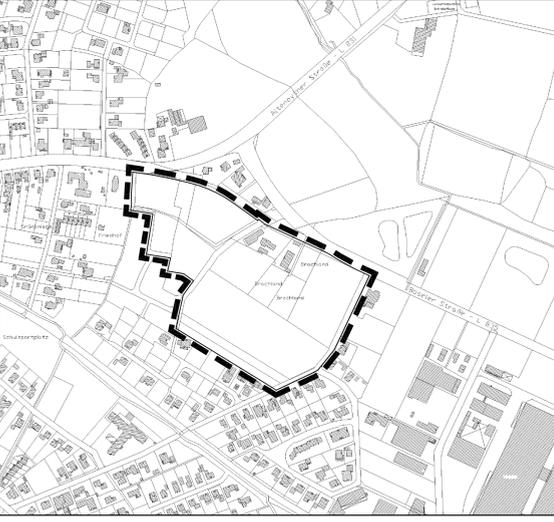
5. **Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

6. **Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan 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)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Friesoythe

**Bebauungsplan Nr. 101
"Südlich der Böseler Straße"
2. Änderung
-Entwurf-
Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung
M. 1 : 1.000**

Bearbeitungsstand: 26.04.2011

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
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Zweckbestimmung: P private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigt
- FR Fuß- und Radweg
- Einfahrtsbereich
- 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

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: V Verkehrsgrün

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, Strauchern 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 Baugebiets
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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 Steinkonzentrationen, 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, Otter 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.