

- #### 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 „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.  
1.4 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind bei Einzelhandelsnutzungen zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird die Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> 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 „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 (Gartenbaubetriebe) 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 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 WA sind 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 straßenbegleitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 8 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
  - Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO  
7.1 Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkante der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,5 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahndecke der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße in Höhe des jeweiligen Baugrundstücks.  
7.2 Im Plangebiet muss die Höhe der fertigen Fahrbahndecke mindestens 7,80 m üNN betragen.  
7.3 Im Plangebiet müssen die Sockelhöhen (Oberkante der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mindestens 8,30 m üNN betragen.
  - Ausnahmen von diesen Höhenfestsetzungen sind zulässig, soweit sichergestellt ist, dass das Hochwasser HQ 100 aufgrund zwischenliegender Barrieren / Erschließungsstraßen diese Flächen nicht erreichen kann; dies gilt auch für den Umweg über das RW- oder SW-Kanalisationssystem.
  - Retentionsraum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
Entlang der Parzelle Pater-Delp-Straße ist auf der gekennzeichneten Fläche ein Retentionsraum (Graben) zur Reduzierung des Hochwasserabflusses des öffentlichen Gewässers II. O. „Streek“ anzulegen. Die Grabentiefe beträgt mind. 0,5 m, gemessen von der heutigen Topografie.
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollständig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf der 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  
11.1 Für die Bauflächen wird, gemessen von der Straßennorm 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 Straßennorm stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Außenwänden in Wohnräumen, Überwachungsräumen von Behälterbetriebsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.  
11.2 Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Grünanlagen, dürfen in den Lärmpegelbereichen LPB 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  
12.1 Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Nachbargrundstücks belastet.  
12.2 Die gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrecht zugunsten des OÖWV'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 - 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 LGLN.

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 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 Planunterlagen entsprechen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

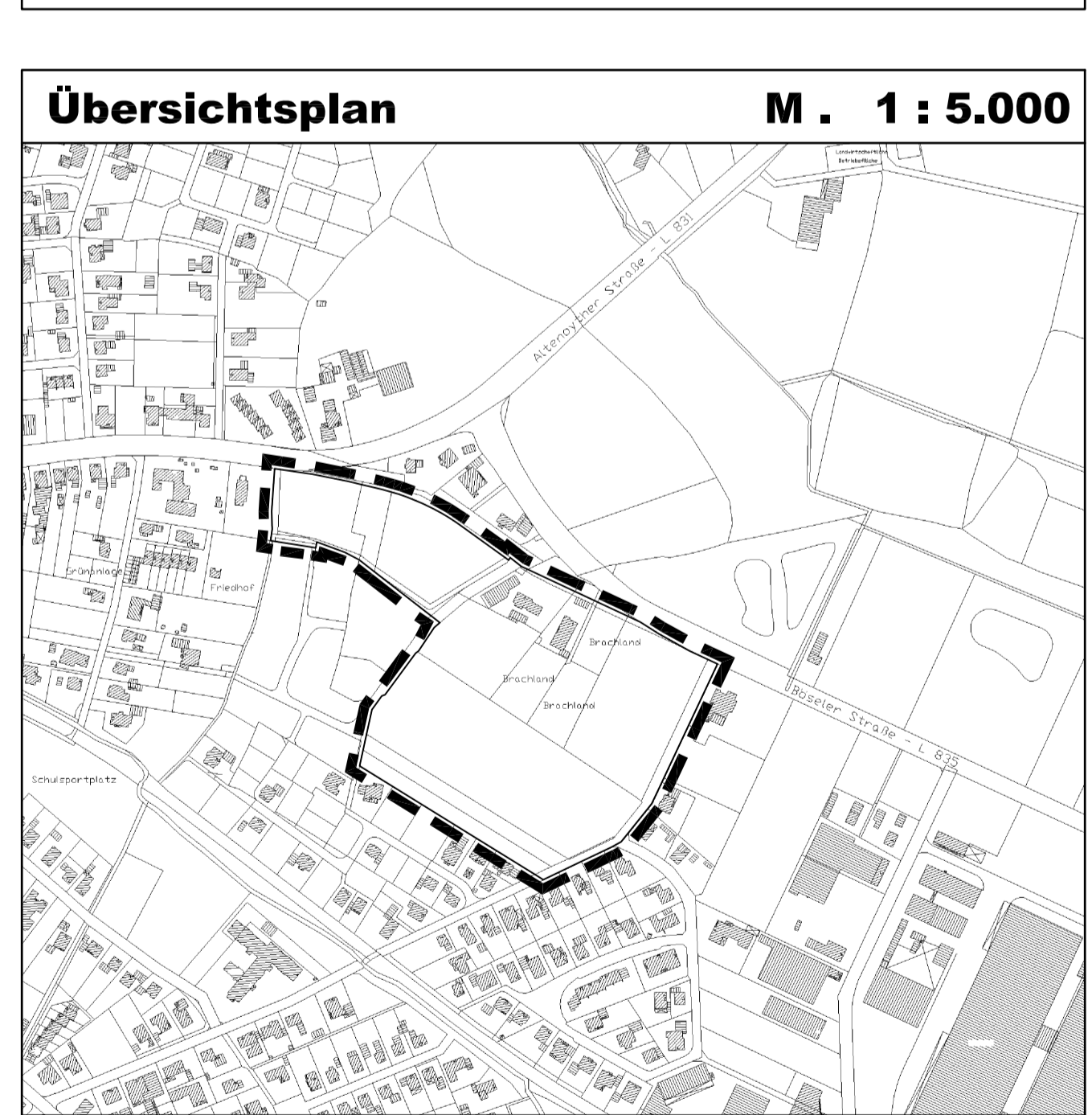
ÖBVI Timmermann und Damm den \_\_\_\_\_ Datum

ÖBVI Timmermann und Damm - (Unterschrift)

- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung  
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Mathias Lux  
Technische Mitarbeit: S. Bruns  
Marie-Curie-Str. 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 301164-90  
F 0441 301164-99  
planung

Oldenburg, den 26.08.2011 \_\_\_\_\_ (Unterschrift)

- 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 ausgelegt.  
Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- 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 ausgelegt.  
Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- 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)
- Inkrafttreten  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- 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)
- 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

#### -Entwurf-

#### Exemplar für die 3. öffentliche Auslegung

### M. 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 26.08.2011

- #### 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
    - F/R Fuß- und Radweg
    - Einfahrtbereich
    - 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. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- öffentliches Hochwasserrückhaltebecken
- ###### 8. 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
- ###### 9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden 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, 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.