

**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. 165 " Ahornweg ", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 " Ahornweg ", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren, 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 20.06.2008  
 .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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 beschlossen.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am ..... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 165 " Ahornweg ", 1. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 165 " Ahornweg ", 1. Änderung, 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: 17 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 02/2008).  
 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 .....  
 .....  
 Bürgermeister

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

Auftragsnummer: 080124

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,3 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: = Fuß- und Radweg  
 = Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Grünflächen  
 Zweckbestimmung: Anpflanzung und Lärmschutzwall
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)  
 Hier: = Lärmschutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ..... Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und IV)

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.2 Zahl der Wohnungen**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Wohngrundstück zu beschränken.

**1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Abstand bis zu 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen offene Kleingaragen (Carports mit max. 50 % seitlich geschlossenen Wänden) bzw. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**1.4 Immissionsschutz im Teilgebiet B**  
**Wohn- und Aufenthaltsräume**  
 In den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV müssen die Außenbauteile von Wohnräumen auf der Süd-, Ost- und Nordseite im Obergeschoss der Gebäude mindestens folgende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen
LPB IV erf. R' <sub>w, res</sub>	40
LPB III erf. R' <sub>w, res</sub>	35

Für zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der Süd-, Ost- und Nordseite sind schalldämpfende Lüftungssysteme einzubauen. Die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseite zu ermöglichen.

**Außenwohnbereiche**  
 Im Teilgebiet B sind schützenswerte Terrassen, Balkone oder Loggien außerhalb des Lärmpegelbereiches IV anzuordnen.  
 Die schützenswerten Terrassen, Balkone oder Loggien der Gebäude mit direkter Lage nördlich bzw. südlich des Fußweges sind an der westlichen Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind sie an den anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn sie durch eine mind. 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z. B. Wand, Gebäude) geschützt sind.

**1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**

**1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 (Lärmschutzwall)  
 In dem in der Planzeichnung mit „Lärmschutzwall“ (LSW) gekennzeichneten Bereich ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3 m, bezogen auf die Oberkante der Barßeler Straße (L 832) anzulegen und flächendeckend mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)**

**2.1 Dachneigung**  
 Im gesamten Bebauungsplanbereich werden für Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 ° vorgeschrieben.

**2.2 Grundstückseinfriedung**  
 Die Einfriedung der einzelnen Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ist nur in Form von lebenden Hecken oder Sträuchern zulässig. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.  
 Zäune sind in diesem Bereich nur als Maschendrahtzaun (max. 1,2 m Höhe) in Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen zulässig.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 165, 1. Änderung "Ahornweg" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 165, rechtskräftig seit dem 16.11.2004, außer Kraft.

**3.2 Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120, gemeldet werden.  
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

**4 Nachrichtliche Übernahme**

**4.1 Bauverbotszone:**  
 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.2 Zahl der Wohnungen**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Wohngrundstück zu beschränken.

**1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Abstand bis zu 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen offene Kleingaragen (Carports mit max. 50 % seitlich geschlossenen Wänden) bzw. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**1.4 Immissionsschutz im Teilgebiet B**  
**Wohn- und Aufenthaltsräume**  
 In den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV müssen die Außenbauteile von Wohnräumen auf der Süd-, Ost- und Nordseite im Obergeschoss der Gebäude mindestens folgende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen
LPB IV erf. R' <sub>w, res</sub>	40
LPB III erf. R' <sub>w, res</sub>	35

Für zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der Süd-, Ost- und Nordseite sind schalldämpfende Lüftungssysteme einzubauen. Die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseite zu ermöglichen.

**Außenwohnbereiche**  
 Im Teilgebiet B sind schützenswerte Terrassen, Balkone oder Loggien außerhalb des Lärmpegelbereiches IV anzuordnen.  
 Die schützenswerten Terrassen, Balkone oder Loggien der Gebäude mit direkter Lage nördlich bzw. südlich des Fußweges sind an der westlichen Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind sie an den anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn sie durch eine mind. 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z. B. Wand, Gebäude) geschützt sind.

**1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**

**1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 (Lärmschutzwall)  
 In dem in der Planzeichnung mit „Lärmschutzwall“ (LSW) gekennzeichneten Bereich ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3 m, bezogen auf die Oberkante der Barßeler Straße (L 832) anzulegen und flächendeckend mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)**

**2.1 Dachneigung**  
 Im gesamten Bebauungsplanbereich werden für Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 ° vorgeschrieben.

**2.2 Grundstückseinfriedung**  
 Die Einfriedung der einzelnen Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ist nur in Form von lebenden Hecken oder Sträuchern zulässig. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.  
 Zäune sind in diesem Bereich nur als Maschendrahtzaun (max. 1,2 m Höhe) in Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen zulässig.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 165, 1. Änderung "Ahornweg" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 165, rechtskräftig seit dem 16.11.2004, außer Kraft.

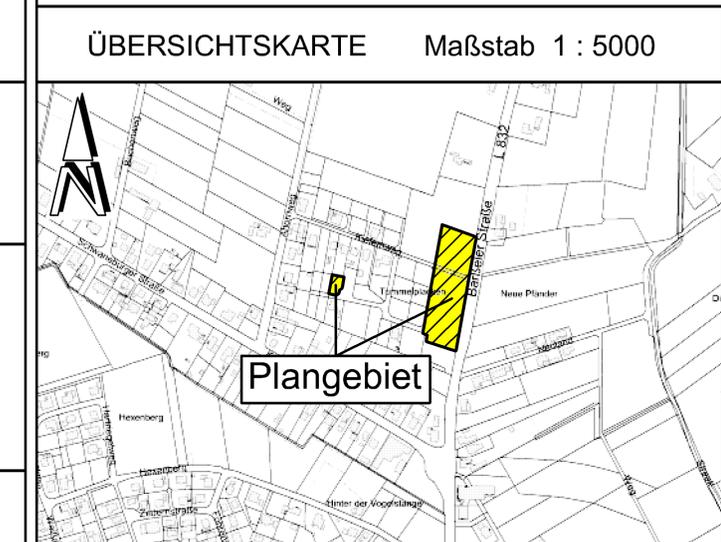
**3.2 Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120, gemeldet werden.  
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

**4 Nachrichtliche Übernahme**

**4.1 Bauverbotszone:**  
 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise



**Stadt Friesoythe**  
 Landkreis Cloppenburg

# Bebauungsplan Nr. 165

## " Ahornweg "

### 1. Änderung

Mit Örtlichen Bauvorschriften  
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

BP165 - 1.DWG BW