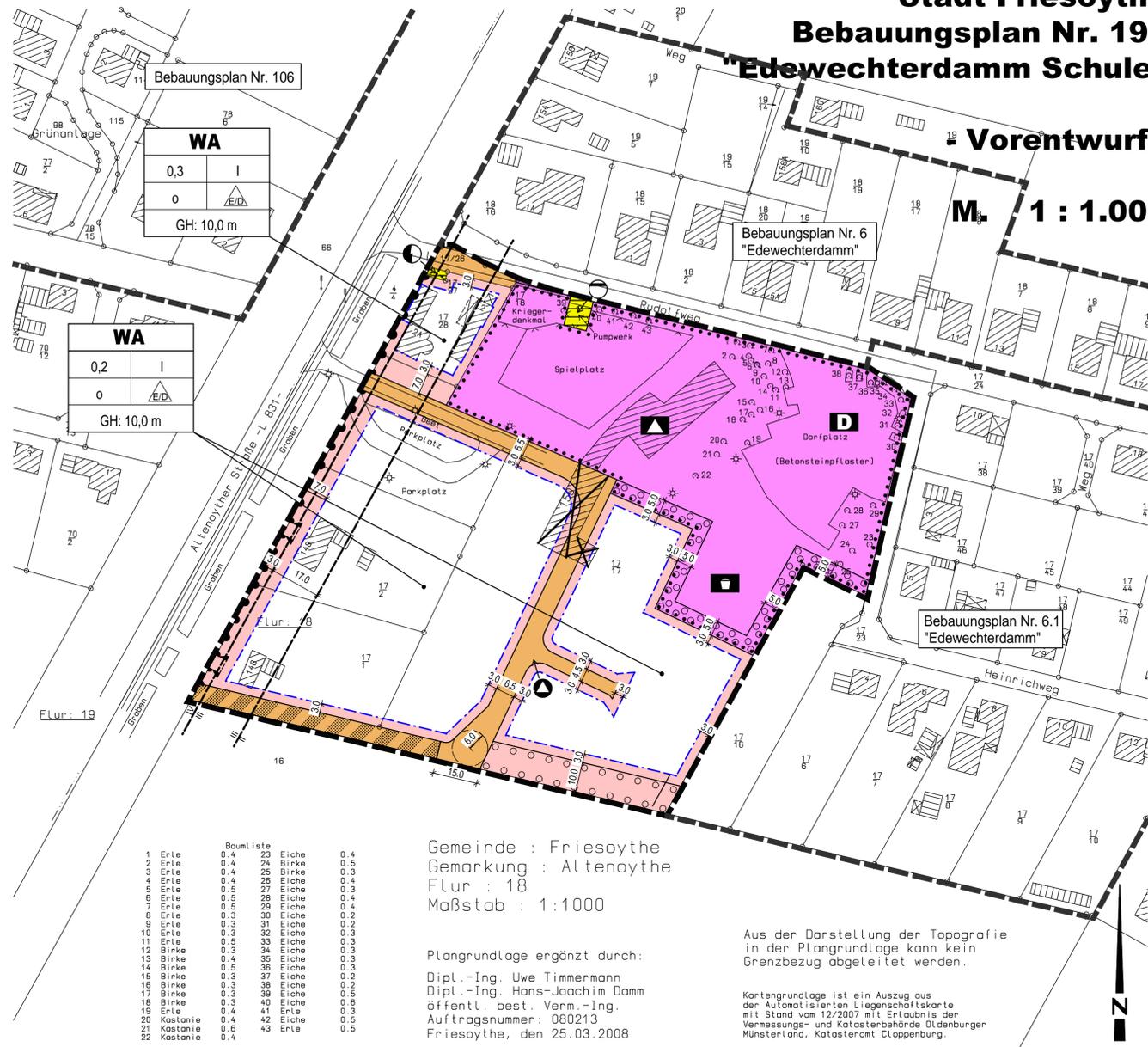


# Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 197 "Edewechedamm Schule"

**Vorentwurf -  
M. 1 : 1.000**



**Bebauungsplan Nr. 106**

WA	0,3	I
o		E/D
GH: 10,0 m		

**WA**

0,2	I
o	E/D
GH: 10,0 m	

Baumliste			
1	Erl	0,4	23
2	Erl	0,4	24
3	Erl	0,4	25
4	Erl	0,4	26
5	Erl	0,5	27
6	Erl	0,5	28
7	Erl	0,5	29
8	Erl	0,3	30
9	Erl	0,3	31
10	Erl	0,3	32
11	Erl	0,5	33
12	Birke	0,3	34
13	Birke	0,4	35
14	Birke	0,5	36
15	Birke	0,3	37
16	Birke	0,3	38
17	Birke	0,3	39
18	Birke	0,3	40
19	Erl	0,4	41
20	Kastanie	0,6	42
21	Kastanie	0,6	43
22	Kastanie	0,4	44

Gemeinde : Friesoythe  
Gemarkung : Altenoythe  
Flur : 18  
Maßstab : 1:1000

Plangrundlage ergänzt durch:  
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann  
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm  
öffentl. best. Verm.-Ing.  
Auftragsnummer: 080213  
Friesoythe, den 25.03.2008

Aus der Darstellung der Topografie  
in der Plangrundlage kann kein  
Grenzbezug abgeleitet werden.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus  
der Automatisierten Liegenschaftskarte  
mit Stand vom 12/2007 mit Erlaubnis der  
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger  
Münsterland, Katasteramt Clappenburg.

- ### Textliche Festsetzungen
- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**  
1.1 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).  
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 "Gartenbetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**  
Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante der Fahrmitte der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
  - Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Es sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaus höchstens zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück (bzw. je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit auf einem Grundstück) zulässig.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO**  
Es sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollständig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
  - Geh- und Radweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Die gekennzeichnete Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg ist für den Schulbusverkehr sowie für Müllfahrzeuge freigegeben.
  - Passiver Schallschutz an der L 831 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Veränderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenebene stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche der DIN 4109 genügen.

- ### Nachrichtliche Übernahmen
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStzG**  
Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m - Bauverbotszone der L 831, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig, ebenfalls dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
  - Werbeanlagen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG**  
In einem Abstand 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 831, bedarf die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.

- ### 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) meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 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.
  - Abriss von Gebäuden**  
Das gekennzeichnete Gebäude ist vor Erschließungsbeginn zu beseitigen.

### 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 diesen Bebauungsplan Nr. 197 "Edewechedamm Schule", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

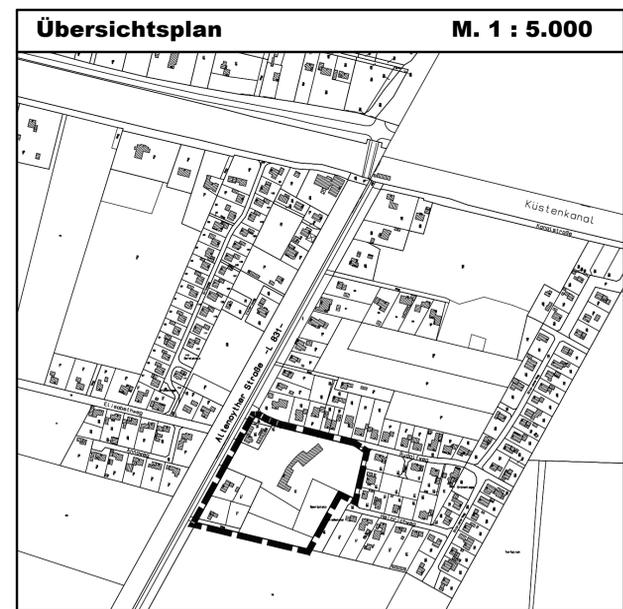
Friesoythe, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister) (Siegel)

### Verfahrensvermerke

- Planunterlage**  
Liegenschaftskarte: \_\_\_\_\_  
Maßstab: 1 : 1.000  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.03.2008). 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.  
Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
ÖVBI Timmermann und Damm \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung:**  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).  
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Rößen  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_  
Planungsbüro für Stadtplanung und Architektur

- 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 ausliegen.  
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 öffentlich ausliegen.  
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 Begründung 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 Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH: 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
- - - - - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
• • • • • Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:  
▲ Schule  
D Dorfplatz  
□ Spielanlage
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
- - - - - Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung:  
Trafostation  
Pumpstation  
Stellplatz für Abfallbehälter
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Grenzen der umliegenden Bebauungspläne  
Lärmpegelbereich (vgl. textl. Festsetzung Nr. 7)  
Abriss von Gebäuden

**Stadt Friesoythe**

**Bebauungsplan Nr. 197  
"Edewechedamm Schule"**

**- Vorentwurf -  
M. 1 : 1.000**

Bearbeitungsstand: 31.03.2008