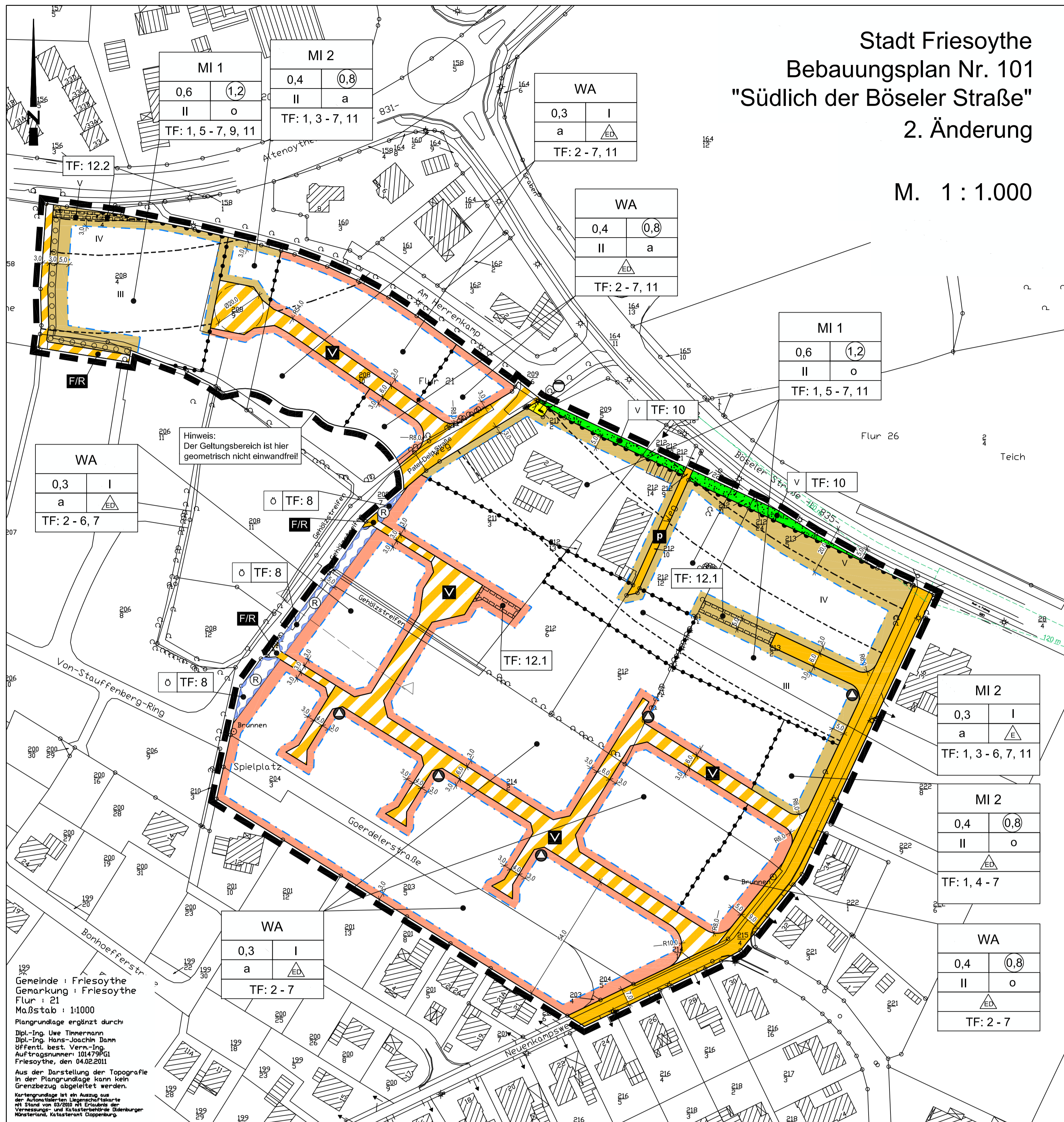


Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 101 "Südlich der Böeseler Straße" 2. Änderung

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.
Auftragnummer: 104/19501
Friesoythe, den 04.02.2011
Aus der Darstellung der Topografie
in der Plangrundlage kann kein
Grenzbezug abgeleitet werden.
Aufgrund der im Rahmen der
Anfertigung an Liegenschaftsurteil
von Stand vom 04.02.2011, ist die
Vermessungs- und Katasterbehörde
Klosterfeld, Sachverhalt Cloppenburg

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** 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

- P** Straßenverkehrsflächen
Zweckbestimmung:
private Straßenverkehrsfläche
- P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsbenutzt
- F/R** 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. 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 belastende Flächen

II. Nachrichtliche Übernahme

- ☐** Sichtdreieck
- Lärmpegelbereiche

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. 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, Ofener 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.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Textliche Festsetzungen

1. 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 Einzelhandlungszentren zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig. Bei nachversorgungsrelevanten Sortimenten wird die Verkaufslänge auf 100 m begrenzt.

2. 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 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. 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.

4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB

In den gekennzeichneten Mischgebieten MI 2 und 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.

5. 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 600 qm.

6. 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.

7. Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

7.1 Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,5 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahnplatte der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße in Höhe des jeweiligen Baugrundstücks.

7.2 Im Plangebiet muss die Höhe der fertigen Fahrbahnplatte mindestens 7,80 m üNN betragen.

7.3 Im Plangebiet müssen die Sockelhöhen (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mindestens 8,30 m üNN betragen.

7.4 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.

8. 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.

9. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern 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.

10. Verkehrsgrünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die gekennzeichneten Grünflächen sind als extensive Grünlandflächen anzulegen.

11. Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Für die Baulflächen wird, gemessen von der Straßenmitte der „Böeseler 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 Straßennachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Betriebsbetrieben 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.

12. 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 OÖVV's belastet.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Zu- und Abfahrverbot

Entlang der „Böeseler Straße“ und der Straße „Grüner Hof“ werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2. 20 m - Bauverbotszone an der L 835 gemäß 24 Abs. 1 NStzG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStzG 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.

3. 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 Böeseler 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 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 Wirkungsbereichs 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 weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2011). Sie sind 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)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhoff

Marie-Curie-Str. 1
20129 Oldenburg
T: 0441 381164-90
F: 0441 381164-99
planung

Oldenburg, den 16.11.2011 _____ (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. Zweite öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der zweiten 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. Dritte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine dritte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der dritten 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)

6. 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)

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

8. 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)

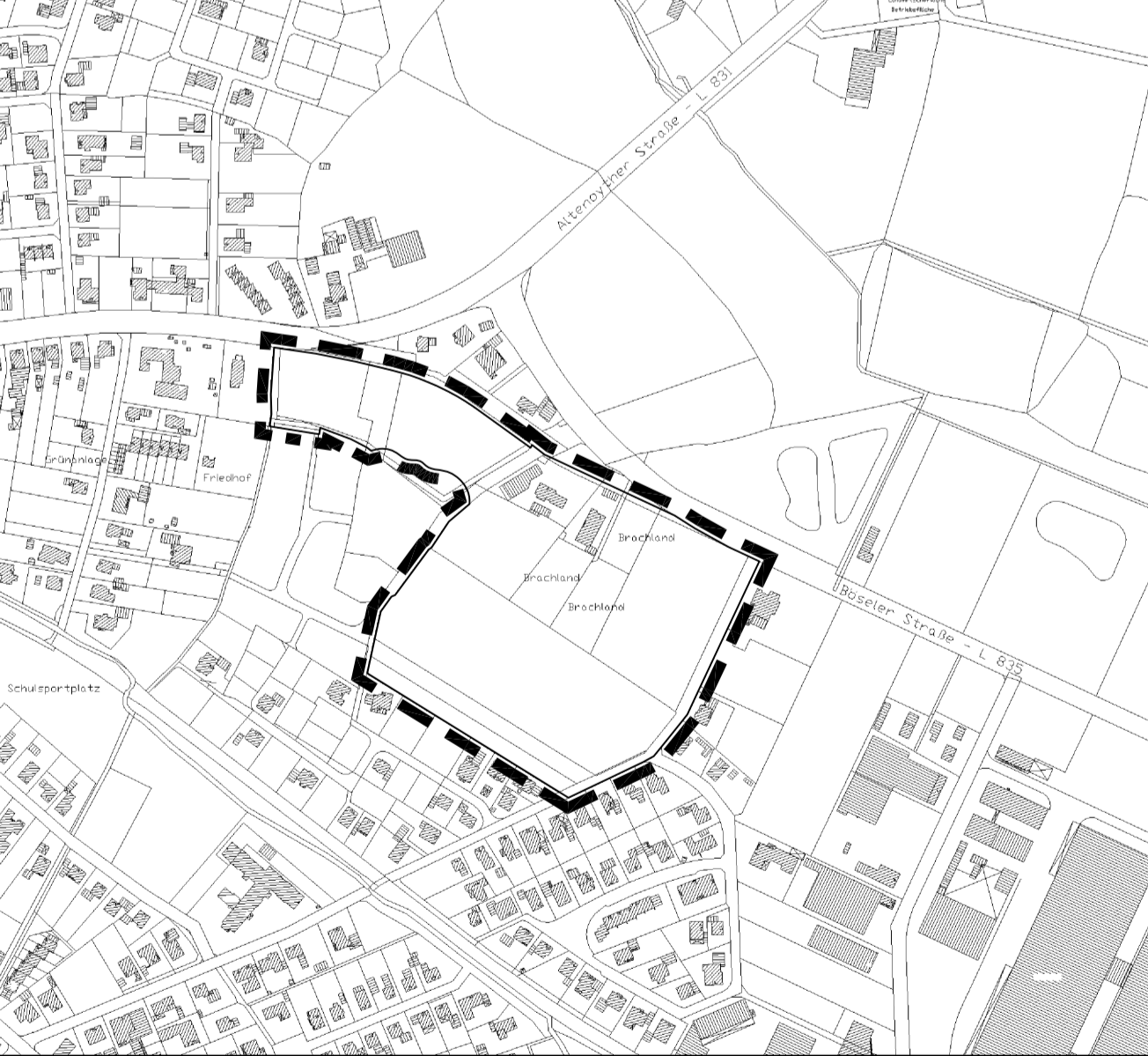
9. Mängel der Abwägung

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 Böeseler Straße" 2. Änderung M. 1 : 1.000