

Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 17.12.2012

Bebauungsplan Nr. 166

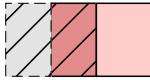
" Schulstraße / In den Kämpfen "

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

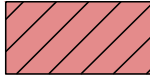
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und
der Baunutzungsverordnung 1990



WA Allgemeines Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten sind (siehe Textl. Fests. 1.4)

0,3

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SH = 0,5 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 6,0 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 10,0 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Stellfläche für Abfallbehälter für die wöchentliche Entleerung



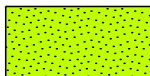
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



= Verkehrsberuhigter Bereich



Grünflächen

ÖG = Öffentliche Grünfläche

PG = Private Grünfläche

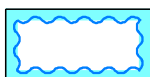
Zweckbestimmung:

Erhaltung von Bäumen bzw. Entwässerungsmulde

zu erhaltender eingemessener Einzelbaum



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit und Leitungsträger zu belastende Flächen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Hier:

G = Graben



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

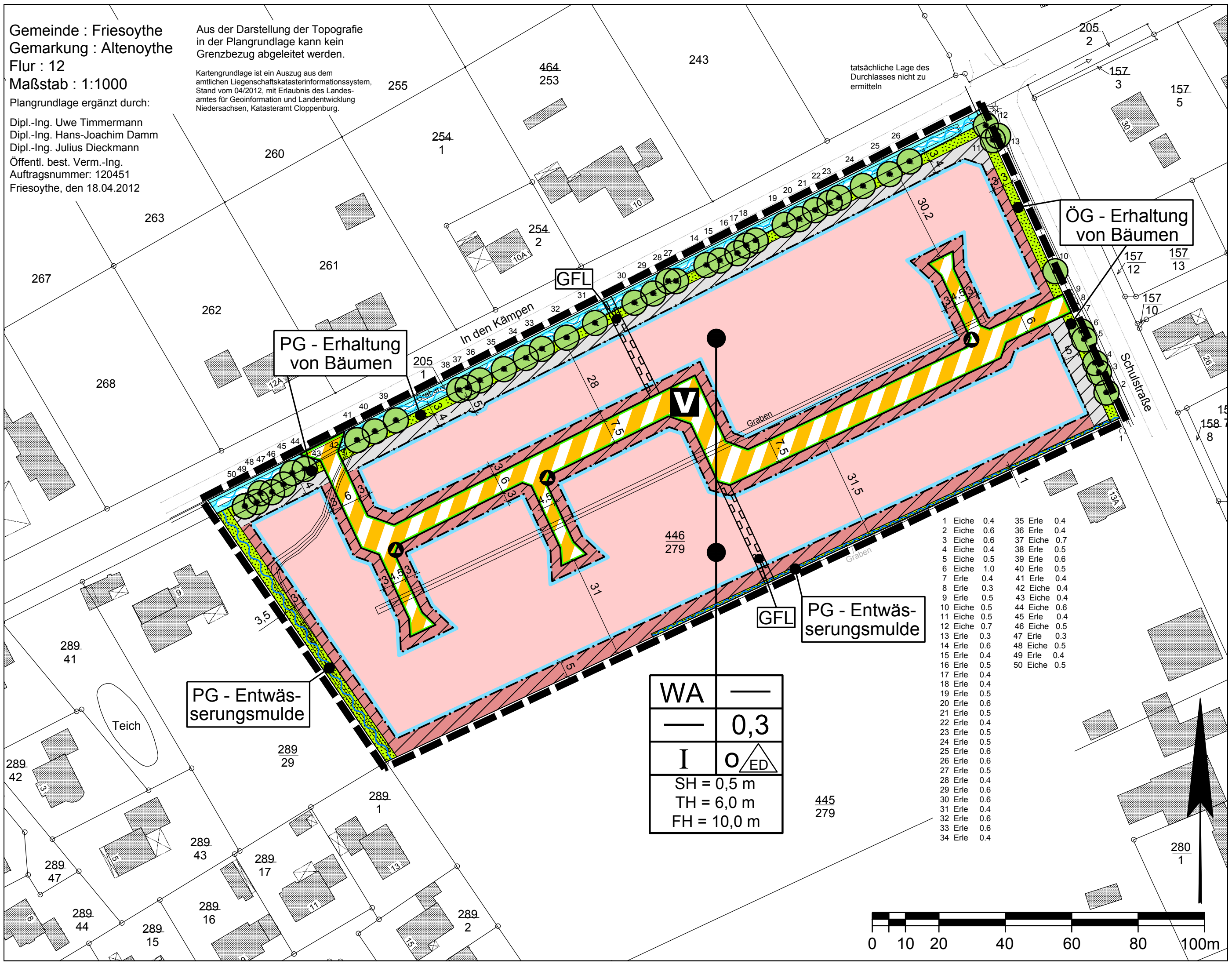
Gemeinde : Friesoythe
 Gemarkung : Altenoythe
 Flur : 12
 Maßstab : 1:1000

Plangrundlage ergänzt durch:

Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
 Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
 Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Auftragsnummer: 120451
 Friesoythe, den 18.04.2012

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

Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem
 amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem,
 Stand vom 04/2012, mit Erlaubnis des Landes-
 amtes für Geoinformation und Landentwicklung
 Niedersachsen, Katasteramt Cloppenburg.



PG - Erhaltung
 von Bäumen

ÖG - Erhaltung
 von Bäumen

PG - Entwäs-
 serungsmulde

GFL PG - Entwäs-
 serungsmulde

WA	—
—	0,3
I	0 ED
SH = 0,5 m	
TH = 6,0 m	
FH = 10,0 m	

- | | | | |
|----------|-----|----------|-----|
| 1 Eiche | 0.4 | 35 Erle | 0.4 |
| 2 Eiche | 0.6 | 36 Erle | 0.4 |
| 3 Eiche | 0.6 | 37 Eiche | 0.7 |
| 4 Eiche | 0.4 | 38 Erle | 0.5 |
| 5 Eiche | 0.5 | 39 Erle | 0.6 |
| 6 Eiche | 1.0 | 40 Erle | 0.5 |
| 7 Erle | 0.4 | 41 Erle | 0.4 |
| 8 Erle | 0.3 | 42 Eiche | 0.4 |
| 9 Erle | 0.5 | 43 Eiche | 0.4 |
| 10 Eiche | 0.5 | 44 Eiche | 0.6 |
| 11 Eiche | 0.5 | 45 Erle | 0.4 |
| 12 Eiche | 0.7 | 46 Eiche | 0.5 |
| 13 Erle | 0.3 | 47 Erle | 0.3 |
| 14 Erle | 0.6 | 48 Eiche | 0.5 |
| 15 Erle | 0.4 | 49 Erle | 0.4 |
| 16 Erle | 0.5 | 50 Eiche | 0.5 |
| 17 Erle | 0.4 | | |
| 18 Erle | 0.4 | | |
| 19 Erle | 0.5 | | |
| 20 Erle | 0.6 | | |
| 21 Erle | 0.5 | | |
| 22 Erle | 0.4 | | |
| 23 Erle | 0.5 | | |
| 24 Erle | 0.5 | | |
| 25 Erle | 0.6 | | |
| 26 Erle | 0.6 | | |
| 27 Erle | 0.5 | | |
| 28 Erle | 0.4 | | |
| 29 Erle | 0.6 | | |
| 30 Erle | 0.6 | | |
| 31 Erle | 0.4 | | |
| 32 Erle | 0.6 | | |
| 33 Erle | 0.6 | | |
| 34 Erle | 0.4 | | |



280
1

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig:

- Tankstellen
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

1.3 Mindestgrundstücksgröße

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 m² und für ein Doppelhaus insgesamt 800 m².

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zum Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Die gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der festgesetzten Einzelbäume bzw. Baumgruppen von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Achse der Oberkante der Straßenverkehrsfläche der Straße "In den Kämpen" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt.

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

1.6.1 Öffentliche und private Grünfläche - Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen (ÖG) und (PG) mit der Zweckbestimmung „Erhaltung von Bäumen“ sind die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen dauerhaft zu erhalten. Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die über die am Stammfuß maximal vorhandene Bodenhöhe hinausgehen, zu vermeiden, Unterhaltungsarbeiten im Bereich des nördlich angrenzenden Gewässers sind davon ausgenommen.

Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

1.6.2 Private Grünfläche - Entwässerungsmulde

Die privaten Grünflächen (PG) mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ dienen der Anlage bzw. dem Erhalt naturnah gestalteter flacher Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser.

1.6.3 Straßenbäume

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist je 200 m² Verkehrsfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen.

1.6.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 166 „Schulstraße / In den Kämpen“ verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Aus dem Ersatzflächenpool "Vehnemoor" wird eine Teilfläche von 6.896 qm zugeordnet.

2 Hinweise

2.1 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 meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

2.2 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der für 2012 vorgesehenen Energieeinsparverordnung sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

2.3 Artenschutz

Das Fällen von Bäumen und die Bauflächenvorbereitungen dürfen nicht in der Brutzeit der Vögel und in der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, stattfinden.

3 Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe Traufhöhe Firsthöhe	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 166 " Schulstraße / In den Kämpfen ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 " Schulstraße / In den Kämpfen " 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 17.12.2012

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

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

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 166 " Schulstraße / In den Kämpfen " beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 166 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	Gemarkung:	Altenoythe
Gemeinde:	Friesoythe	Maßstab:	1 : 1000
Flur:	12		

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04/2012).

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

Plangrundlage ergänzt durch:

Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm
Dipl. Ing. Julius Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Auftragsnummer: 120451

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).