

Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 137
1. Änderung

"Entlastungsstraße I / Galgenberg"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 1.000



Gemeinde: Friesoythe
 Gemarkung: Friesoythe
 Flur: 50, 52
 Maßstab: 1:1000

Planunterlage ergänzt durch:
 Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
 Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Auftragsnummer: 140528
 Friesoythe, den 22.07.2014

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

Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatastersystem, Stand 02/14, mit Erläuterung des Landes- und Gemeindeflächenmanagement-Informationssystemes (LIGMIS).

Lageanschluss: Gauß-Krüger-System, Lagestatus 100
 Höhenanschluss: NN-Höhensystem, Höhenstatus 100 (GPS)

Textliche Festsetzungen

1. 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. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zulässig. Sollten als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.

4. 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. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind davon ausgenommen.

5. Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

Die Traufhöhe beträgt (definiert als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut), gemessen von der Mitte der Oberkante der ausgebauten, angrenzenden Straße höchstens 6,00 m.

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 12,00m über der o.g. Bezugshöhe liegen. Die Höhen der geplanten Eingänge und Erdflächen (Oberkante fertiger Fußböden) dürfen höchstens 0,50 m über der vorgenannten Bezugshöhe liegen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten, jeweils rechteckig von der Fassadenmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

6. Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen.

7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß landschaftspflegischer Fachbeitrag zu bepflanzen.

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB zu erhalten; bei Abgang des Baumbestandes sowie bei Befreiung von den Festsetzungen des Bauabgleichs hinsichtlich der Beseitigung von festgesetztem Baumbestand ist gleichartig und gleichwertig Ersatz zu schaffen.

Zum Schutz der erhaltenswerten Einzelbäume ist der Traubereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt, dass die Gestaltung und Pflege entsprechend der Aussagen aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bauabgleich hinsichtlich der Beseitigung von festgesetztem Baumbestand ist gleichartig und gleichwertig Ersatz zu schaffen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind als extensive Dauergrünland zu entwickeln und zu erhalten, welches weder umgebrochen, gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden darf. Im Abstand von 3-4 Jahren ist der Gewässerrandstreifen abschnittsweise zu mähen. Dieses gilt nicht für bereits gebetstandene Bereiche.

WA

0,3 o

1 a

2 WE

Hinweise

1. Bauutzungsverordnung

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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, Holzschlesammern, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldpflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener 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. Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen dienen als Räumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig.

5. Überdeckung von Bauabgleichsplänen

Die 1. Änderung des Bauabgleichsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ überlagert Teilbereiche des Bauabgleichsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bauabgleichsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ außer Kraft.

6. Landwirtschaftliche Gerüche

Die im Geltungsbereich dieses Bauabgleichsplan Nr. 137 - 1. Änderung liegenden Flächen, sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.

7. Baumschutz

Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen

1. 20 m - Bauverbotszone gemäß 24 Abs. 1 NSttG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NSttG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Friesoythe die 1. Änderung des Bauabgleichsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ 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.

© 2014 LGLN

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

OBVI Timmermann und Dieckmann

(Unterschrift)

(Siegel)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
 Technische Mitarbeit: F. Bley

Markt-Culde-Str. 1
 26129 Oldenburg
 T. 0441 301164-30
 info@lux-planung.de
 www.lux-planung.de

Oldenburg, den 11.09.2014

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bauabgleichsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bauabgleichsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bauabgleichsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bauabgleichsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis bekanntgemacht worden. Der Bauabgleichsplan ist damit in Kraft getreten.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

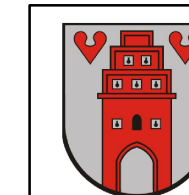
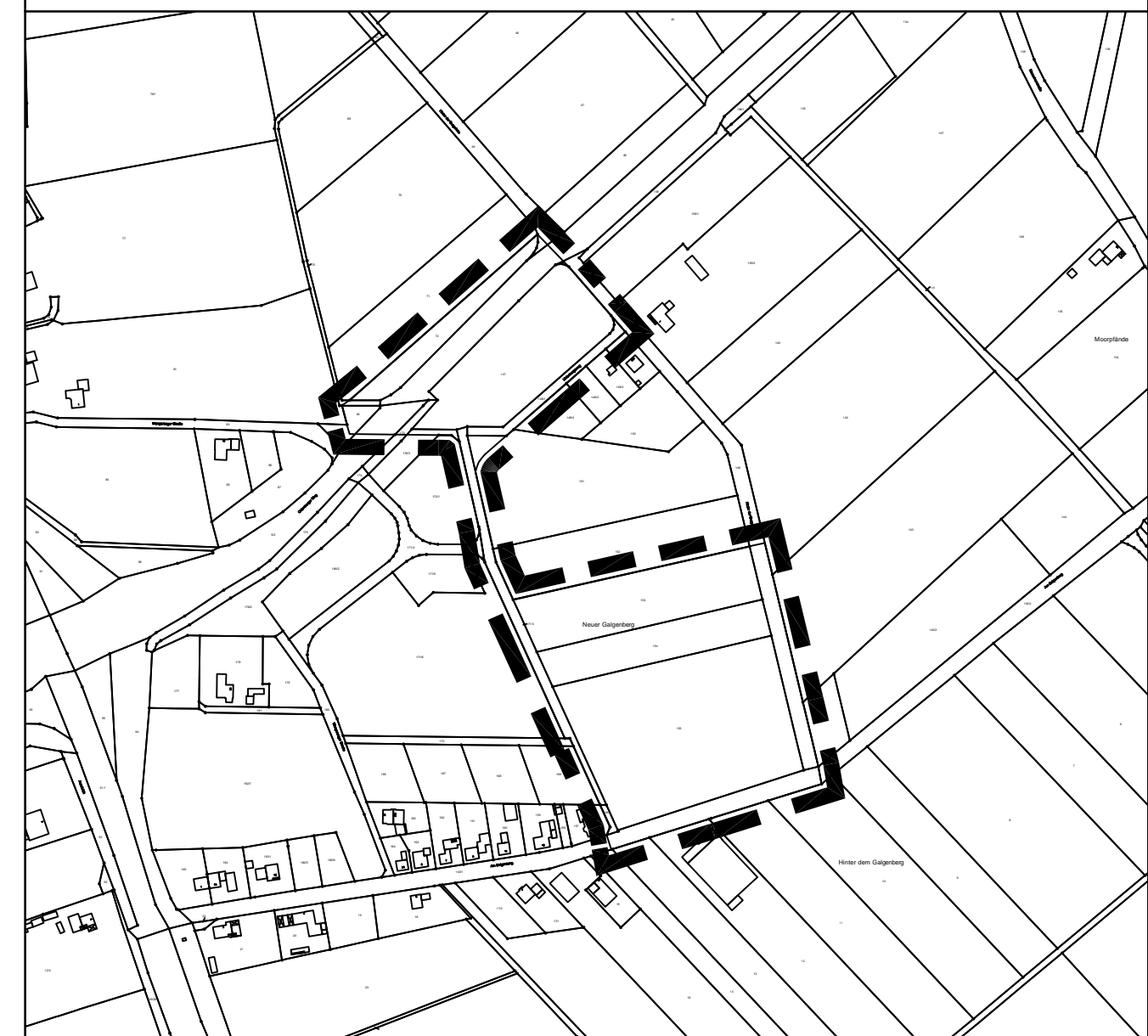
6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bauabgleichsplan ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bauabgleichsplan nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 137 - 1. Änderung
"Entlastungsstraße I / Galgenberg"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 I Anzahl der Vollgeschosse
 2 WE Wohneinheiten je Gebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze
 o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Geh- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfäche Abfall

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
 Verkehrsgrün

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

Gewässerrandstreifen (vgl. Hinweis Nr. 4)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabgleichsplan

Grenze benachbarter Bauabgleichsplan

II. Nachrichtliche Übernahme (NÜ)

NÜ Nachrichtliche Übernahme gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zum Bau der südöstlichen kommunalen Entlastungsstraße vom 18.09.01

NÜ I In Anlehnung an die nachrichtliche Übernahme gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zum Bau der südöstlichen kommunalen Entlastungsstraße vom 18.09.01