

Stadt  
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

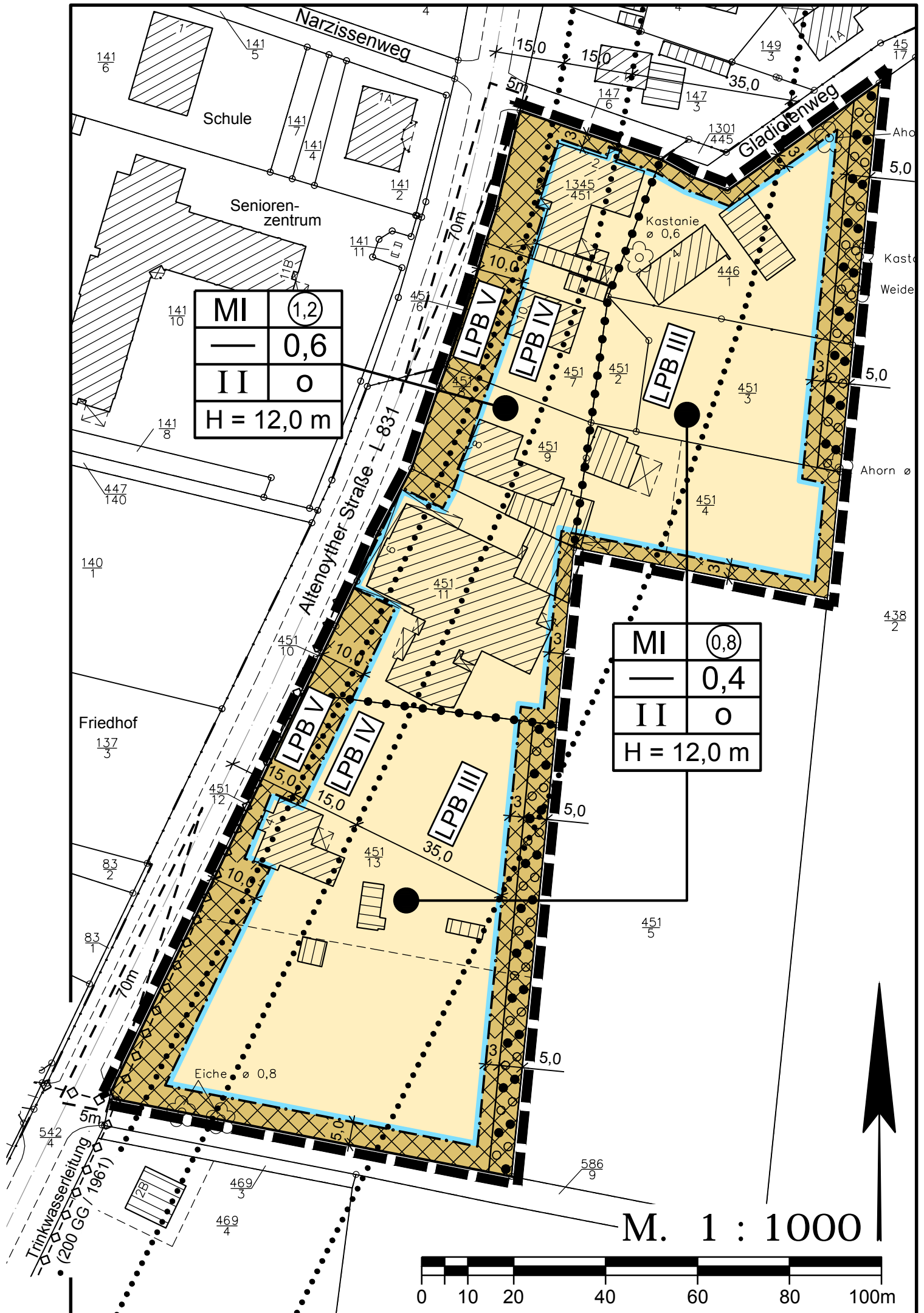
Stand: 11.05.2015

# Bebauungsplan Nr. 227 " Am Esch "

**Mit örtlicher Bauvorschrift**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

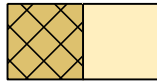
**(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)**



# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990



MI Mischgebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8

GFZ Geschossflächenzahl

0,4

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0

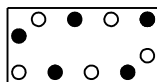
Offene Bauweise

H = 12,0 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß



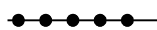
Baugrenze



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III bis V (LPB III, LPB IV, LPB V)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

# 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

## 1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI)

In den Mischgebieten (MI) sind Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

## 1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

## 1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der Altenoyther Straße (L 831) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

## 1.4 Immissionsschutz

### Wohn- und Aufenthaltsräume

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{W,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res} = 45$ dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{W,res} = 40$ dB

#### Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res} = 40$ dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{W,res} = 35$ dB

#### Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res} = 35$ dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{W,res} = 30$ dB

Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten bei ungehinderter Schallausbreitung für die der L 831 zugewandte Gebäudeseite.

### Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die vollständig lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen bzw. sind Schlafräume an dieser Gebäudeseite anzuordnen. Im Lärmpegelbereich IV und V sind solche schallgedämpften Lüftungssysteme auch für sonstige Wohn- und Aufenthaltsräume vorzusehen.

### Außenwohnbereiche

Im Plangebiet sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien außerhalb des Lärmpegelbereiches V anzuordnen.

Im Lärmpegelbereich IV sind die wohnungsnahen Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien an der lärmabgewandten westlichen Gebäudeseite anzuordnen. Darüber hinaus sind schützenswerte Außenwohnbereiche nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden. Diese Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

### **Allgemeine Regelung**

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämmmaße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

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

### **1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

#### **Pflanzliste**

Acer campestre	(Feldahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Betula pendula	(Hängebirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Viburnum opulus	(Schneeball)

### **1.5.2 Waldersatz**

Der Bebauungsplan Nr. 227 verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 NWaldLG, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – folgende aufzuforstende Fläche zugeordnet:

**Gemarkung: Bösel, Flur: 28 , Flurstück: 451/13 (tlw.) = 3.514 qm**

## **2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)**

### **2.1 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Für die Versickerungs- und Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

## 3 Hinweise

### 3.1 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 sind 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).

### 3.2 Baudenkmalpflege

Neubauvorhaben in der ersten Bauzeile an der Altenoyther Straße, gegenüber dem Friedhof der denkmalgeschützten kath. Kirche St. Vitus, Altenoythe sind aus Gründen des Umgebungsschutzes mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

### 3.3 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 Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### 3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,

können bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

### 3.5 Versorgungsleitung

—◇—◇—◇— Trinkwasserleitung (200 GG / 1961) des OOWV (nicht eingemessen)

### 3.6 Sichtdreiecke



Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

### 3.7 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

### 3.8 Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig (s.a. ÖBV, Punkt 2.1). Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Versickerung oder Regenwasserrückhaltung) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 227 "Am Esch", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....

.....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 "Am Esch" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, 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 .....

.....

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 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den .....

.....  
Bürgermeister

Der 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 § 13 Abs. 2 Nr. 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. 227 "Am Esch" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 227 "Am Esch" 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: Altenoythe

Flur: 15

Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasterinformationssystem und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12 / 2014).

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. Julius Dieckmann**

**Öffentl. best. Verm.-Ing.**

Auftragsnummer: 140997

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 (NVerM) vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1 / 2003 S. 5).