

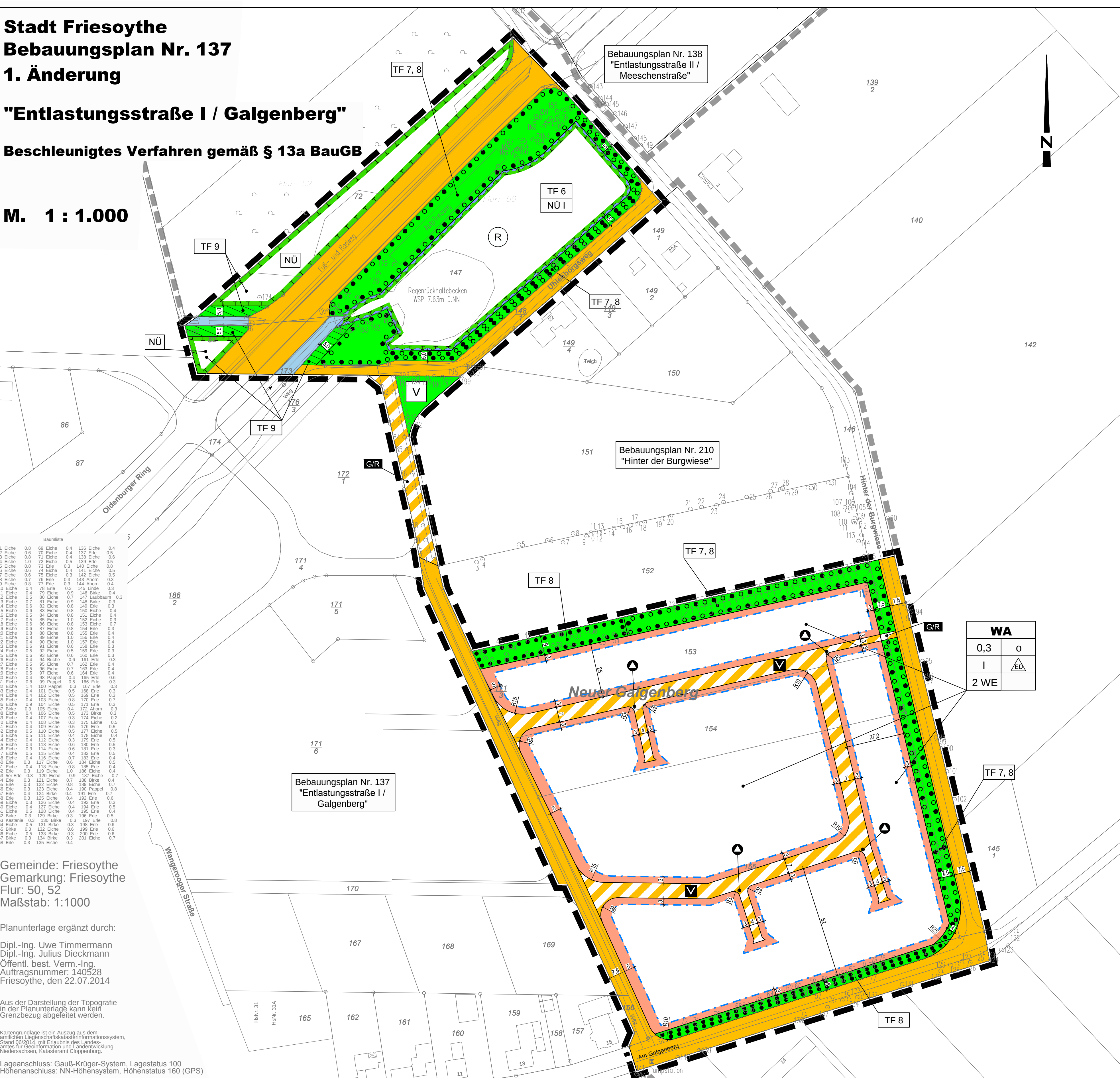
Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 137

1. Änderung

"Entlastungsstraße I / Galgenberg"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



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

Planunterlage ergänzt durch:

Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Julius Diekmann
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 Lageinformationssystem.
Stand 06/2014, mit Einbezug des Landes
amtes für GeoInformation und Landesentwicklung
Weenarsen: Kartestellen: Lippendorf

Lageanschluss: Gauß-Krüger-System, Lagestatus 100
Höhenanschluss: NN-Höhenanschl., Höhenstatus 160 (GPS)

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 Wohnheiten je Gebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
GR Geh- und Radweg

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

Versorgungsfläche Abfall

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

V Verkehrsgrün

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

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

Gewässeräumstreifen (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 sowie zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

Grenze benachbarter Bebauungspläne

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

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 12,00 m über der o.g. Bezugshöhe liegen. Die Höhen der geplanten Eingänge
und Einfahrten (Oberkante fertiger Fußboden) dürfen höchstens 0,50 m über der vorgenannten Bezugshöhe
liegen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen
Verkehrsfläche der „Wangerroger Straße“ (durchschnittliche Höhe).

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
landschaftspflegerischem 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 Bebauungsplanes hinsichtlich der
Beseitigung von festgesetztem Baumbestand ist gleichartig und gleichwertig Ersatz zu schaffen.

Zum Schutz der erhaltenswerten Einzelbäume ist der Traufbereich 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
Angaben aus dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 137 „Entlastungsstraße I /
Galgenberg“ durchgeführt wird.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind als extensives
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 gehölzbestandene Bereiche.

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.

Der südliche Abschnitt des Plangebietes weist ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Zudem wird das
Areal laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei
handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind
erfahrungsgemäß oft archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung
des Eschaufluges meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört
würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz
geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung
(§ 13 NDSchG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Es soll daher eine frühzeitige Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege vorgenommen werden.

3. Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und
Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen 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 Bebauungsplänen

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

6. Landwirtschaftliche Gerüche

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

7. Baumschutz

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

8. Verkehrslärmemissionen

Von der Landesstraße 835 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber
dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend
gemacht werden.

Nachrichtliche Übernahmen

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

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG 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 (NKVerfG) hat der Rat der Stadt Friesoythe die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 137 „Entlastungsstraße I / Galgenberg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen
Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den 16.04.2015.

gez. Stralmann
(Bürgermeister)

Siegel
(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2014 LGLN
Landesgeodätisches Landesamt
Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen
Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.07.2014 ...). Sie ist hinsichtlich der
Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den 02.05.2015.

OBVI Timmermann und Diekmann

gez. Timmermann
(Unterschrift)

Siegel
(Siegel)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Bley
Oldenburg, den 07.01.2015. gez. M. Lux

Im Technologiepark 4
29129 Oldenburg
T 0441 99845-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux
planung

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 08.10.2014, 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 23.10.2014, ortsüblich bekanntgemacht. Der
Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.11.2014, bis 06.12.2014, gemäß § 3 Abs. 2
BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den 16.04.2015.

gez. Stralmann
(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in
seiner Sitzung am 18.03.2015, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den 16.04.2015.

gez. Stralmann
(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 19.05.15, im Amtsblatt für den Landkreis
bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Friesoythe, den 20.05.2015.

gez. Stralmann
(Bürgermeister)

6. Verletzung von Vorschriften

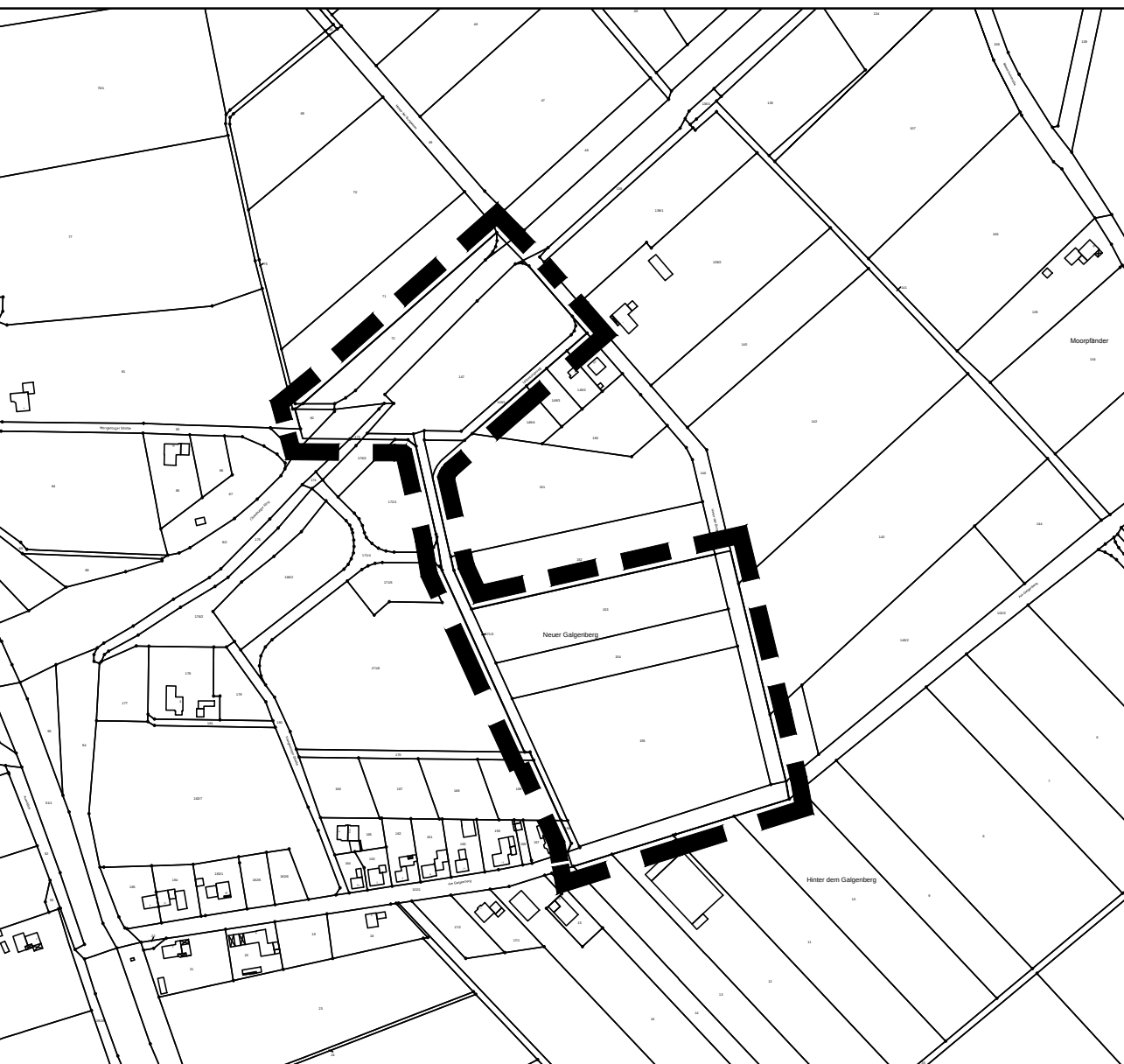
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim
Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Friesoythe

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

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000