

Stadt  
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 30.08.2016

# Bebauungsplan Nr. 106

## " Edewechterdamm ",

# 1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

## - Entwurf -

(Stand: Vorlage Auslegungsbeschluss)

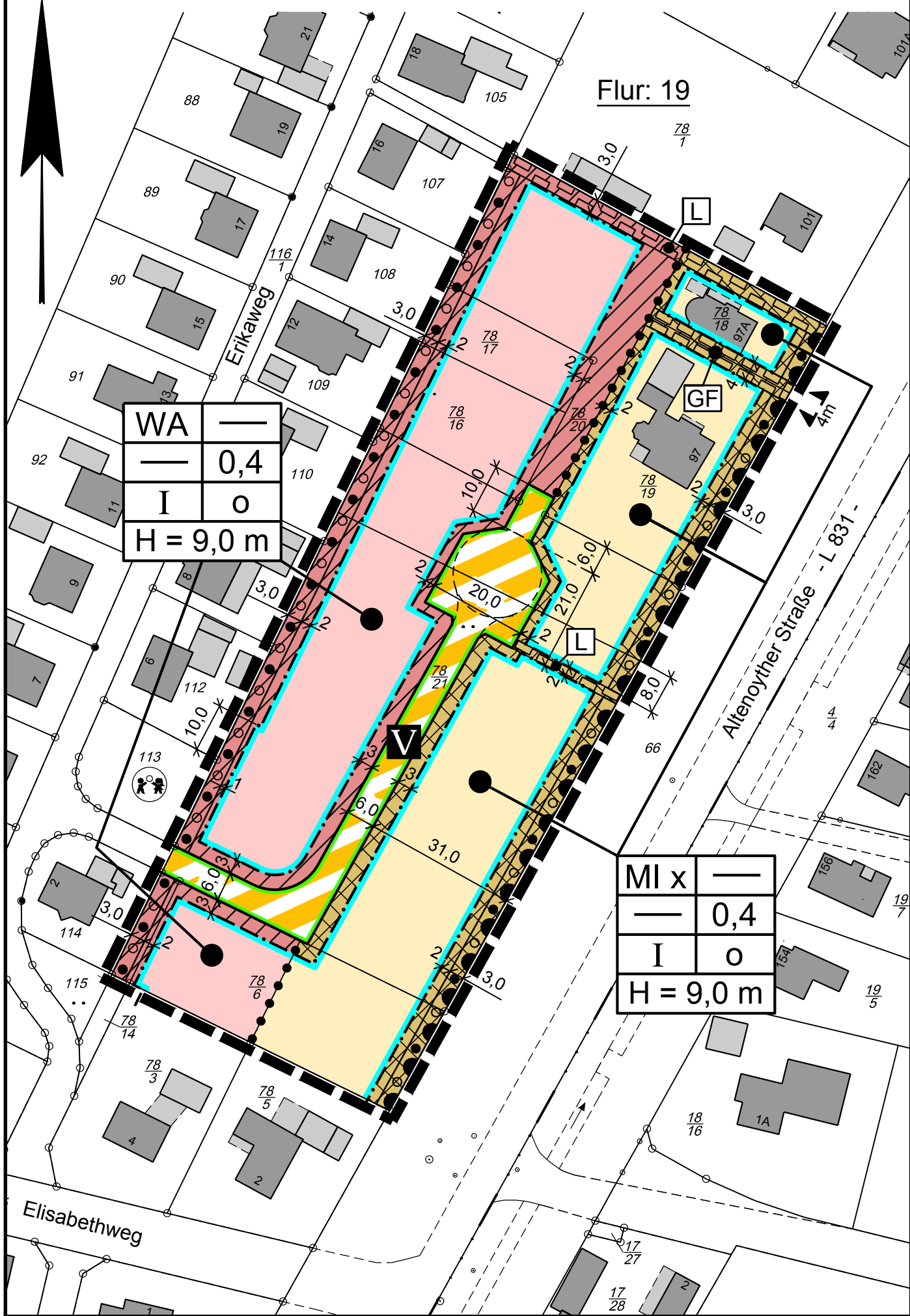
# M. 1 : 1000



Flur: 19

WA	—
—	0,4
I	o
H = 9,0 m	

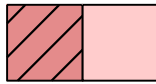
MI x	—
—	0,4
I	o
H = 9,0 m	



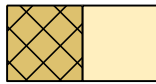
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

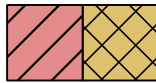
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990



WA Allgemeines Wohngebiet



MI x eingeschränktes Mischgebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o

Offene Bauweise

H = 9,0 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



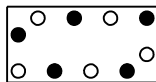
= Verkehrsberuhigter Bereich



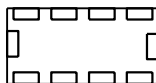
Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



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



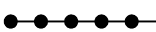
**GF** Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen



**L** Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

# 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

## 1.1 Nutzungen im eingeschränkten Mischgebiet (MI x)

Im eingeschränkten Mischgebiet (MI x) sind folgende gem. § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Folgende gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stören:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

## 1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

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

- Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

## 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

## 1.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

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

### 1.5.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. In der am Südrand festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern kann die Bepflanzung auch auf innerhalb der Fläche zulässigen Erdwällen erfolgen.

Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### Pflanzliste

Alnus glutinosa	(Roterle)	Quercus robur	(Stieleiche)
Betula pendula	(Hängebirke)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Betula pubescens	(Moorbirke)	Salix aurita	(Öhrchen-Weide)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix cinerea	(Grau-Weide)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Populus tremula	(Zitterpappel)	Viburnum opulus	(Schneeball)

## **2 Hinweise**

### **2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106, 1. Änderung "Edewechterdamm" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 106, rechtskräftig seit dem 18.03.1994, außer Kraft.

### **2.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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).

### **2.3 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 müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### **2.4 Artenschutz**

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

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Edewechterdamm", 1. Änderung, 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 Bebauungsplan Nr. 106 "Edewechterdamm", 1. Änderung 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 Rat / 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 Rat / 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. 106 "Edewechterdamm", 1. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 106, 1. Änd. 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

## Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( **Stand vom 15.09.2015** ).

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.

Geschäftszeichen: 13-124-001

Oldenburg, den .....

### **DIPL.-ING. HELMUT WEGNER**

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Ofener Straße 40, 26121 Oldenburg

Telefon 0441-97392-0, Telefax 0441-97392-22

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemeinde: Friesoythe

Maßstab: 1 : 1000

Gemarkung: Friesoythe

Flur: 19

### **Erlaubnisvermerk:**

Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet ( § 5 und § 9 NVerMG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003 )