

**Stadt Friesoythe**  
**Bebauungsplan Nr. 231**  
**"Mückenkamp"**  
 - mit örtlichen Bauvorschriften -  
 - Vorentwurf -  
 M. 1 : 1.000

1. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 138  
 "Entlastungsstraße II / Meeschenstraße"

Bebauungsplan Nr. 138  
 "Entlastungsstraße II / Meeschenstraße"

**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 I Anzahl der Vollgeschosse  
 FH: 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze  
 a abweichende Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsräume**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung  
 Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
 Fläche Versorgungsanlagen: Abfall
- Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Regenrückhaltebecken  
 Gewässerräumstreifen (vgl. Hinweis Nr. 4)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Grenze benachbarter Bebauungspläne  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhörungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8 und 9.2)  
 Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1)
- Nachrichtliche Übernahme**  
 Überschwemmungsgebiet

- Textliche Festsetzungen**
- 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. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugbietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
 Es gilt die abweichende Bauweise. Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 18,00 m betragen (jegliche Richtung).
  - Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB**  
 In den gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Sollen als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
  - 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.
  - 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.
  - Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO**  
 Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,50 m betragen.  
 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen rechtwinklig von der Fassade.
  - Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**  
 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Regenrückhaltebecken zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses anzulegen.
  - Flächen für Vorkerhörungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Lärmschutzvorrichtungen (Wand/Wand) mit einer Höhe der Schirmkante von mindestens 4,0 m über Oberkante Fahrbahnmitte des Oldenburg Ring (L 831) zu errichten.
  - Passiver Schallschutz im Obergeschoss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 9.1 Für die Baulflächen wird im Obergeschoss passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkerhörungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenseite stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.  
 Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschminder Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.  
 9.2 Die Schlafräume im Obergeschoss sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen:  
 Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
 Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollständig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
  - Grünfläche – Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Die öffentlichen Grünflächen am Streik sind als Gewässerrandstreifen anzulegen. Sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, es sei eine Mahd ab dem 1. Juli jedes Jahres zulässig. Fußwegverbindungen in wassergebundener Decke sind hier zulässig.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)**
- Einfriedigungen § 84 Abs. 3 NBauO**  
 Die Höhe der Einfriedigungen darf entlang der an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstückseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

- Hinweise**
- Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
  - Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- 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, 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.
  - Altlasten**  
 Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
  - 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.
  - Verkehrslärmemissionen**  
 Von der Landesstraße 831 gehen Emissionen aus: Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
  - Überdeckung von Bebauungsplänen**  
 Der Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“ überlagert Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Entlastungsstraße II / Meeschenstraße“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Mückenkamp“ außer Kraft.
  - DIN-Vorschriften**  
 Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführte DIN-Norm 4109 ist bei der Stadt Friesoythe einsehbar.

- Nachrichtliche Übernahme**
- 20 m - Bauverbotszone an der L 831 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG**  
 Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

**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. 231 „Mückenkamp“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, 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,  
 © 2017 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen 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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister) (Siegel)

**2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
 Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
 Technische Mitarbeit: D. Nordhoff  
 Oldenburg, den \_\_\_\_\_

**3. Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**4. Satzungsbeschluss**  
 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 beschlossen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**5. Inkrafttreten**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

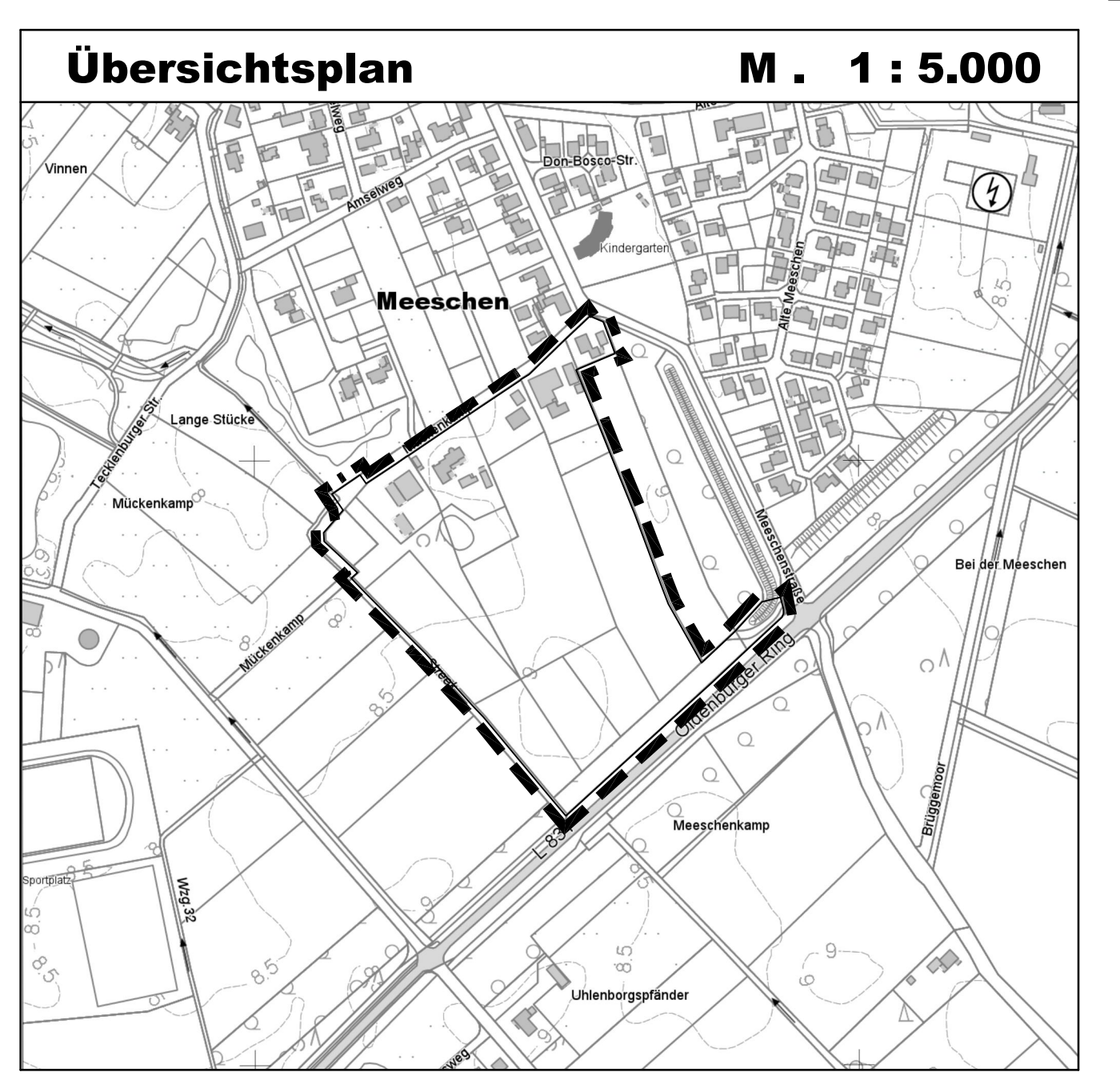
Friesoythe, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (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)



**Stadt Friesoythe**

**Bebauungsplan Nr. 231**  
**"Mückenkamp"**  
 - mit örtlichen Bauvorschriften -  
 - Vorentwurf -  
 M. 1 : 1.000