

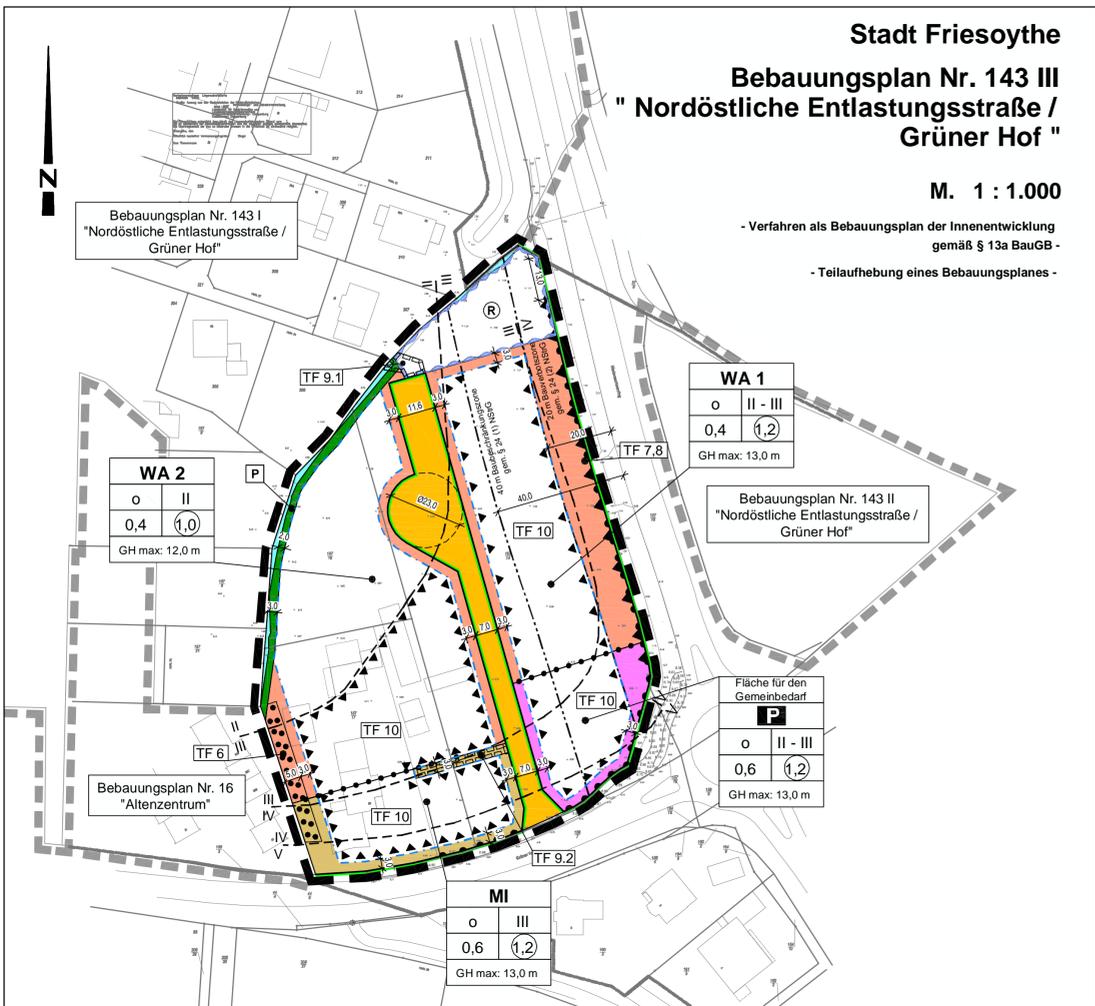
# Stadt Friesoythe

## Bebauungsplan Nr. 143 III "Nordöstliche Entlastungsstraße / Grüner Hof"

M. 1 : 1.000

- Verfahren als Bauabwägungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB -

- Teilaufhebung eines Bauabwägungsplanes -



### 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).
- Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO**

2.1 In dem Mischgebiet MI sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

2.2 An Einzelhandelsnutzungen sind zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der „Friesoyther Sortimentsliste“ (s. Hinweis Nr. 2) unzulässig. Als Randsortimente sind zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei einzelne Sortimente einen Anteil bis max. 100 qm der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen (die in der Sortimentsliste hinter einem Aufzählungszeichen aufgeführten Warengruppen entsprechen jeweils einem Sortiment).
- Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO**

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils rechtwinklig von den Fassaden gemessen.
- Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO**

Für die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten in dem Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO**

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen den Straßenverkehrsflächen des Grünen Hof bzw. der Planstraße einerseits und der straßenseitigen Baugrenzen andererseits unzulässig.
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Die Gehölze auf der gekennzeichneten Pflanzfläche sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Entlang der L 832 ist je 25 fdm. ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume (mind. 14/16 cm Stammumfang) zu verwenden.
- Lärmschutteinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

8.1 Entlang der L 832 ist auf Privatgrund eine mindestens 3 m hohe Lärmschutteinrichtung auf einer Länge von ca. 110 m, gemessen über Fahrbahnoberkante der L 832, zu erstellen. Zuvor muss eine Genehmigung bei der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr beantragt werden.

8.2 Die Wohnbebauung darf erst nach Errichtung der Lärmschutzwand realisiert werden.
- Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

9.1 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Friesoythe und den Entwässerungsverbänden belastet.

9.2 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Friesoythe und den Entwässerungsverbänden belastet. Sie kann in Abstimmung mit der Stadt Friesoythe bei Bedarf in Richtung Wendehammer verlegt werden.
- Vorkehrungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmmissionen durchzuführen.

10.1 Für die Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen 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 Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

10.2 Schlafräume/Kinderzimmer sind an den lärmabgewandten Seiten anzuordnen oder mit schallgedämmten 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. Für Aufenthaltsräume ist ein Innenraumpegel (bei einer Lüftung wie bei teilgeöffneten Fenstern) von etwa 55 dB(A) tags einzuhalten. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

10.3 Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, alternativ sind diese schallwirksam einzuhausen.

10.4 Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschirms mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschimmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bauabwägungsplan angerechnet werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Lüftungen und sonstige Bauteile) ist (bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen) im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Schallschutz im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- Sortimentsliste des Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe**

**Zentrenrelevante Sortimente:**

  - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys), Wäsche
  - Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
  - Bücher
  - Computer, Telekommunikation
  - Fahrräder (inkl. Zubehör)
  - Foto, Film
  - Geschirrkantel, Glas/Porzellan/Keramik
  - Hausrat
  - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
  - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
  - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schularzen)
  - Optik
  - Parfümerieartikel/Friseurartikel
  - Schuhe
  - Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausrüstung, Waffen)
  - Schreibwaren
  - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
  - Sanitärwaren
  - Uhren und Schmuck
  - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)

**Nahversorgungsrelevante Sortimente:**

  - Drogerieartikel (inkl. Apotheken)
  - Lebensmittel (inkl. Getränke)
  - Reformwaren
  - Schnittblumen
  - Zeitschriften/Schreibwaren/Tabak (Kiosksortiment)

**Nicht zentrenrelevante Sortimente:**

  - Antiquitäten
  - Beleuchtung
  - Baumarktartikel (Baustoffe, Installationsmaterial)
  - Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
  - Büromaschinen
  - Campingartikel
  - Elektronik (Elektrokleingeräte)
  - Farben, Lacke
  - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
  - Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
  - Kfz-Zubehör
  - Möbel (inkl. Matratzen)
  - Sanitärwaren
  - Tapeten
  - Werkzeuge, Eisenwaren
  - Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiermahrung, Heimtierbedarf)
- 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, Offener 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.
- Alltlasten**

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

Auf Grundlage des § 14 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bauabwägungsplan Nr. 143 III "Nordöstliche Entlastungsstraße / Grüner Hof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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.

### Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bauabwägungsplan Nr. 143 III "Nordöstliche Entlastungsstraße / Grüner Hof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister) \_\_\_\_\_ (Siegel)

### Verfahrensvermerke

- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2016  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Katasterverwaltung  
Liegenschaftskartographie

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 \_\_\_\_\_  
 Dipl.-Ing. U. Timmermann und Dipl. Ing. J. Diekmann  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 \_\_\_\_\_ (Siegel)  
 (Unterschrift)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
 Technische Mitarbeit: D. Nordhofen  
 Oldenburg, den 22.11.2017  
 im Technologiepark 4  
 26129 Oldenburg  
 T 0441 998453-10  
 info@lux-planung.de  
 www.lux-planung.de  
 lux  
 planung

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Begründung haben vom 03.07.2017 bis 04.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### 4. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Begründung haben vom 26.09.2017 bis 26.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### 5. Satzungsbeschluss

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

Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### 6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bauabwägungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis bekanntgemacht worden. Der Bauabwägungsplan ist damit in Kraft getreten.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### 7. Verletzung von Vorschriften

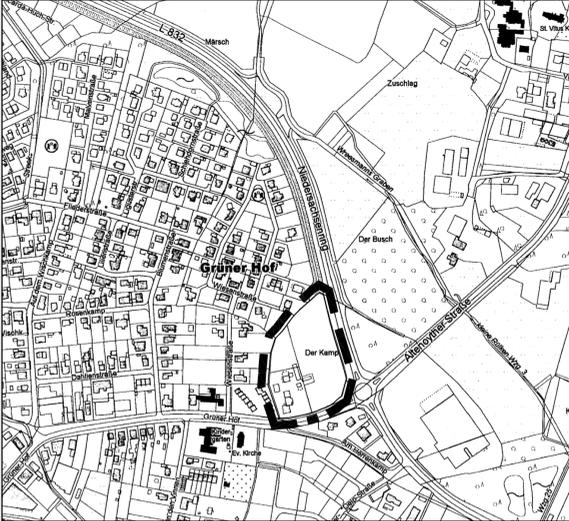
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bauabwägungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bauabwägungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung**
    - WA Allgemeine Wohngebiete
    - MI Mischgebiete
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - 1,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - II - III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
    - GH: 12,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - o offene Bauweise
    - Baugrenze
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
    - P Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Polizei
  - Verkehrflächen**
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen**
    - P Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserflächen
  - Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwägungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Lärmpegelbereiche (vgl. textl. Festsetzung Nr. 5)
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Lärmschutzwand
  - Grenze umliegender Bauabwägungspläne
- Nachrichtliche Übernahme**
  - 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSIG / 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NSIG

### Übersichtsplan M. 1 : 5.000





## Stadt Friesoythe

# Bebauungsplan Nr. 143 III "Nordöstliche Entlastungsstraße / Grüner Hof"

M. 1 : 1.000

- Verfahren als Bauabwägungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -  
 - Teilaufhebung eines Bauabwägungsplanes -