

# Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 231 "Mückenkamp"

- mit örtlichen Bauvorschriften -

M. 1 : 1.000



## 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  
FH: 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze  
a abweichende Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 4. Verkehrsflächen

Streßenverkehrsflächen  
Streßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Fläche Versorgungsanlagen: Abfall

#### 6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

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

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken und Fläche für die Hochwasserrückhaltung

Gewässerrandstreifen (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

#### 9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze benachbarter Bebauungspläne

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2)

Lärmschutzwand (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8)

Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1)

### II. Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSIG / 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NSIG

Sichtfelder (vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2 gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemeinen zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

### 2. 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).

### 3. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB

In den gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Sollten als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

### 4. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.

### 5. 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.

### 6. Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

Im Plangebiet darf die Soekelhöhe (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,50 m betragen.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt). Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen rechtwinklig von der Fassade.

### 7. Oberflächenwasserung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Regenrückhaltebecken zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses anzulegen.

### 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Lärmschutzmaßnahmen (Wall/Wand) mit einer Höhe der Schirmkante von mindestens 4,0 m über Oberkante Fahrbahnmitte des Oldenburger Ring (L 831) zu errichten.

### 9. Passiver Schallschutz im Obergeschoss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Für die Baufächer wird im Obergeschoss 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 Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschirms mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angedreht 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 Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schalldifferenz 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.

### 10. 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.

### 11. Grünfläche – Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen am Streek sind als Gewässerrandstreifen anzulegen. Sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, es ist eine Mahd ab dem 1. Juli jeden Jahres zulässig. Fußwegverbindungen in wassergebundener Decke sind hier zulässig.

### 12. Bedingende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

12.1 Der innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 831 festgesetzte Lärmschutzwall darf erst errichtet werden, wenn die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen vorliegt.

12.2 Die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf erst nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles entwickelt werden.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

### 1. Einfriedungen § 84 Abs. 3 NBauO

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksecke das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

## Hinweise

### 1. Bauutzungsverordnung

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (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, Oldener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund 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.

### 3. Altlasten

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

### 6. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 231 „Mückenkamp“ überlagert Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Entlastungsstraße II / Meeschstraße“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Mückenkamp“ außer Kraft.

### 7. DIN-Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführte DIN-Norm 4109 ist bei der Stadt Friesoythe einsehbar.

## Nachrichtliche Übernahme

### 1. 20 m Bauverbotszone an der L 831 gemäß § 24 Abs. 1 NStRG

Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

### 2. 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStRG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG eignen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, oder

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### 3. Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichtindemissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

### 4. Überschwemmungsgebiet gem. § 5 Abs. 6a BauGB

In Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen und Verbote des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - in der jeweils gültigen Fassung - (Stand 25.09.2017; § 78 WHG).

## 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)

## Verfahrensvermerk

### 1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017 LGLN  
Landschaftsplanungsamt  
Landschaftsplanung  
Landschaftsplanung

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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. Dieckmann  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

(Unterschrift)

(Siegel)

### 2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

in Technologiepark Nr. 4  
23122 Oldenburg  
T 041 198 403-10  
m.lux@luxplanung.de  
www.luxplanung.de

Oldenburg, den 05.02.2018.

### 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 \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

### 4. Erneute öffentliche Auslegung

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

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

### 5. 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 \_\_\_\_\_

### 6. Inkrafttreten

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

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

### 7. 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 \_\_\_\_\_

### 8. 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 \_\_\_\_\_

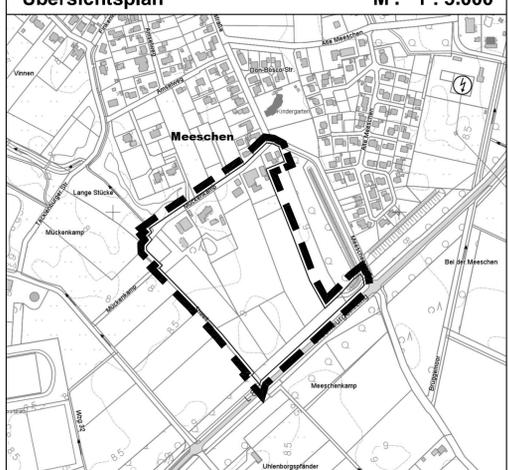
### 9. Verletzung von Vorschriften

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

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

## Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 231  
"Mückenkamp"

- mit örtlichen Bauvorschriften -

M. 1 : 1.000