

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

2. 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. 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

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen

- P Private Grünfläche

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

- Wasserflächen
- R Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 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. 10)
- 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 Bebauungspläne

II. Nachrichtliche Übernahme

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

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. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. 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).

3. Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

- 3.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils rechtwinklig von den Fassaden gemessen.

4. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO

- 4.1 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 0,6 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO

- 5.1 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.

6. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 6.1 Die Gehölze auf der gekennzeichneten Pflanzfläche sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB

- 7.1 Entlang der L 832 ist je 25 lfdm. ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume (mind. 14/16 cm Stammumfang) zu verwenden.

8. Lärmschutzeinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 8.1 Entlang der L 832 ist auf Privatgrund eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung auf einer Länge von ca. 116 m, gemessen über Fahrbahnoberkante der L 832, zu erstellen.
- 8.2 Das Plangebiet ist entlang der L 832 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

9. 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 Entwässerungsverbindungen belastet.
- 9.2 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Friesoythe und den Entwässerungsverbindungen belastet. Sie kann in Abstimmung mit der Stadt Friesoythe bei Bedarf in Richtung Wendehammer verlegt werden.

10. Vorkehrungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 10.1 Innerhalb des Plangebietes sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen.
- 10.1.1 Für die Baulflächen 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 Straßenachse 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.
- 10.1.2 Schlafräume/Kinderzimmer sind an den lärmabgewandten Seiten 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. 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 diese 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 Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan 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 Lärmschutz im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

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

- 11.1 Die innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 832 festgesetzte Lärmschutzwand darf erst errichtet werden, wenn die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen vorliegt.
- 11.2 Die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand entwickelt werden.
- 11.3 Der innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 832 liegende Teil des Regenrückhaltebeckens sowie weitere bauliche Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser (z.B. Drosselschächte etc.), die innerhalb der Bauverbotszone liegen, dürfen erst nach Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen umgesetzt werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. 20 m - Bauverbotszone entlang der L 832 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 ergeben 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,
 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. Blendschutz

- Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Es ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

4. Immissionen

- Von den Landesstraßen 831 und 832 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

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

2. 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
 - Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik
 - Hausrat
 - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
 - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
 - Lederwaren, Kirschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulanzen)
 - Optik
 - Parfümerieartikel/Friseurartikel
 - Schuhe
 - Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
 - Schreibwaren
 - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
 - Sanitätswaren
 - Uhren und Schmuck
 - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

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

3. Bodenfunde

- 3.1 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (ND-DSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olenner 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.

4. Altlasten

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

- Die Fläche wurde vor geraumer Zeit als Gärtnereifläche genutzt. Im Zuge der Bebauung ist auf eventuelle Bodenbelastungen zu achten.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

- 5.1 Der Bebauungsplan Nr. 143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 I „Nordöstliche Entlastungsstraße/Altenoyther Straße“. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 143 III außer Kraft.

Präambel

- Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan Nr. 143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße / Grüner Hof“, bestehend aus der Planzeichnung und den neherstehenden textlichen Festsetzungen, 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.



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

(Unterschrift)

(Siegel)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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

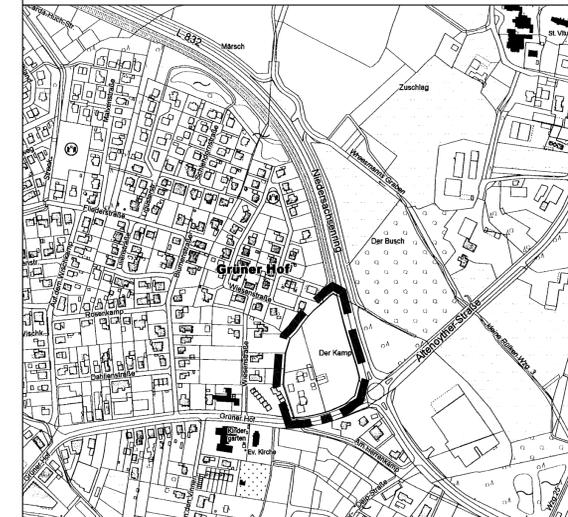
Oldenburg, den 07.02.2018

Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T 0441 99863-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Friesoythe

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

M. 1 : 1.000

- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -
-Teilaufhebung eines Bebauungsplanes -