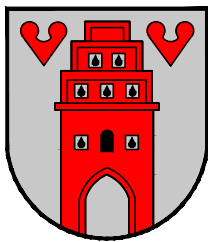


© 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Stadt Friesoythe

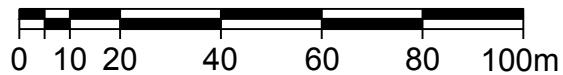
Landkreis Cloppenburg

Stand: 10.12.2021

Bebauungsplan Nr. 241 " In der Neuen Kämpen "

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



© 2021



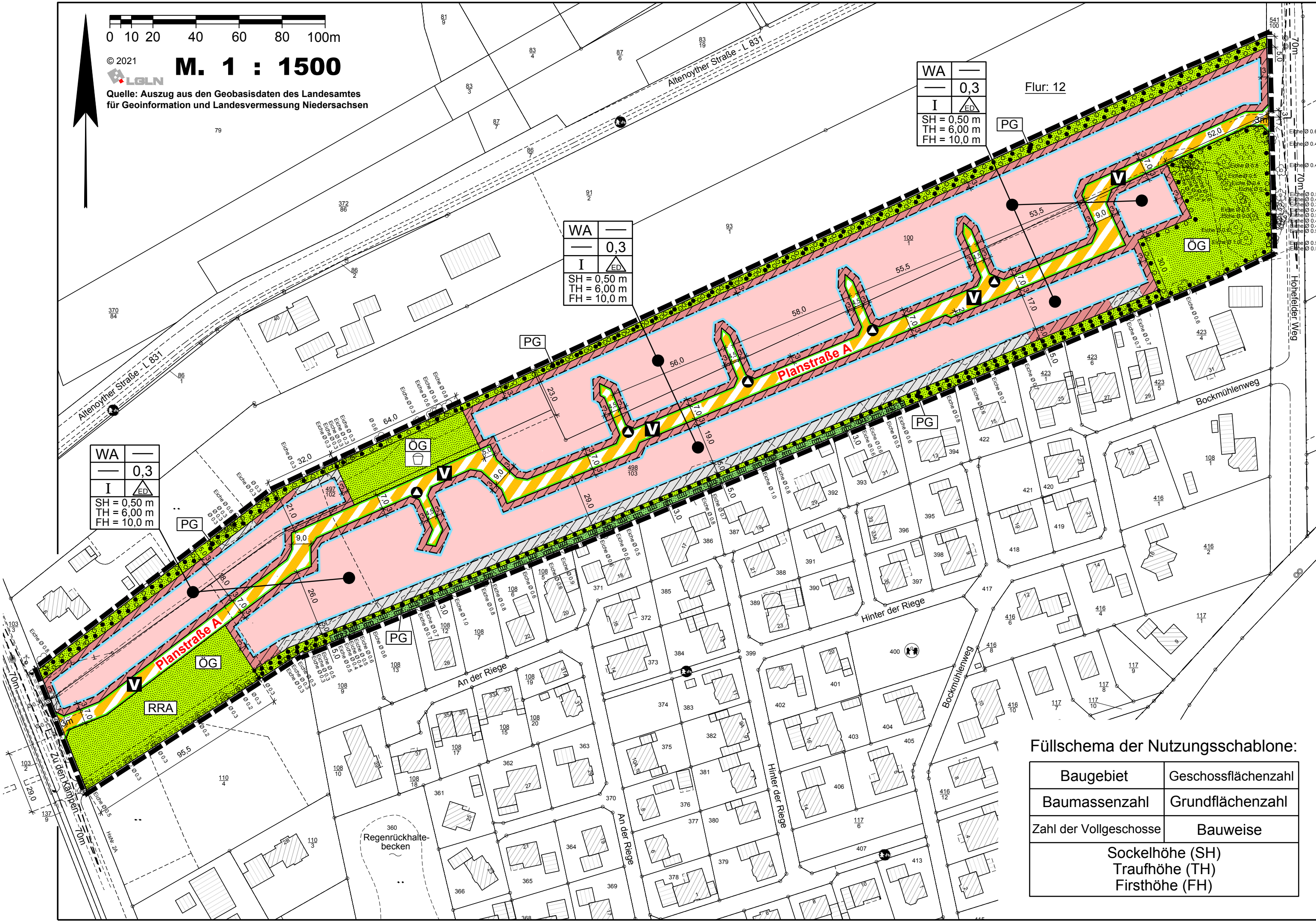
M. 1 : 1500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

| | |
|-------------|------|
| WA | — |
| — | 0,3 |
| I | △ ED |
| SH = 0,50 m | |
| TH = 6,00 m | |
| FH = 10,0 m | |

| | |
|-------------|------|
| WA | — |
| — | 0,3 |
| I | △ ED |
| SH = 0,50 m | |
| TH = 6,00 m | |
| FH = 10,0 m | |

| | |
|-------------|------|
| WA | — |
| — | 0,3 |
| I | △ ED |
| SH = 0,50 m | |
| TH = 6,00 m | |
| FH = 10,0 m | |



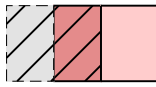
Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|---|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH) | |

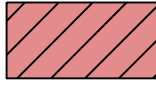
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

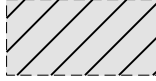
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA Allgemeines Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten sind (siehe Textl. Fests. 1.3)

0,3

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SH = 0,50 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 6,00 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 10,0 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß



Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



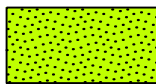
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



V = Verkehrsberuhigter Bereich



Stellfläche für Abfallbehälter



Grünflächen

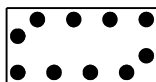
ÖG = Öffentliche Grünflächen **PG** = Private Grünflächen
Zweckbestimmungen:



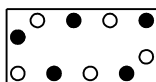
KS = Kinderspielplatz



RRA = Regenwasserrückhalteanlage



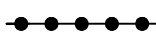
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind bis zu einer Tiefe von 3 m - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Die gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der Einzelbäume von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen der Umfassungswände und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.5 Verkehrslärmschutz

Im allgemeinen Wohngebiet werden maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Stand: Januar 2018) von bis zu ca. 64 dB(A) erreicht.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

| Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L_a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB) | Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB | |
|---|--|-------------------------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume und Ähnliches |
| 60 bis 65 (LPB III) | 35 | 30 |

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen

Das Plangebiet ist insgesamt dem LBP III der DIN 4109-1 zuzuordnen. Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen auch bei Belüftung sicherzustellen (z.B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassaden).

Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109-1 im Einzelfall nachzuweisen.

Außenwohnbereiche

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude anzuordnen. Auf der der Altenoyther Straße (L 831) zugewandten Seite sind sie zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt werden. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

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

1.6.1 Öffentliche Grünfläche – Regenwasserrückhalteanlage (RRA)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.6.2 Wallhecken

Die gekennzeichnete Wallhecke ist mit ihren vorhandenen Gehölzen zu erhalten. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind mit hochstämmigen Laubbäumen der Pflanzliste bei einem Pflanzabstand von ca. 10 m zueinander zu schließen. Abgängige Gehölze sind durch eine gleichartige Gehölzanpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

1.6.3 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

1.6.4 Flächen 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. Dabei sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

| | | | |
|---------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Acer campestre | (Feldahorn) | Populus tremula | (Zitterpappel) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) | Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Betula pendula | (Hängebirke) | Quercus robur | (Stieleiche) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) | Rhamnus frangula | (Faulbaum) |
| Corylus avellana | (Haselnuss) | Sambucus nigra | (Schw. Holunder) |
| Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) | Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| Crataegus laevigata | (Rotdorn) | Viburnum opulus | (Schneeball) |
| Crataegus monogyna | (Eingr. Weißdorn) | Tilia cordata | (Winterlinde) |
| Fagus sylvatica | (Rotbuche) | | |

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind nur offene sicht-durchlässige Einfriedungen (z.B. Latten- oder Maschendrahtzäune) oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig. Ausnahmsweise sind höhere Einfriedungen in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

2.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 45 % des Baugrundstücks (entspricht einer GRZ von 0,3 plus 50 % für Nebenanlagen) nicht überschreitet.

2.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

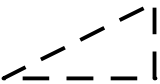
Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Die Anforderungen aus dem Gesetz sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

3.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

3.4 Sichtdreiecke

 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.5 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen.

Notwendige Fällungs- oder Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

3.6 Geruchsimmissionen

Im überbaubaren Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bis zum Wert von 0,13 % überschritten (s. Anlage 3 der Begründung - Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. 8000678544/121IPG109 vom 02.09.2021, dort: Abb. 4 "Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen"). Für Wohnnutzungen können gemäß Auslegungshinweise zu Nr. 3.1 der GIRL Übergangswerte gebildet werden.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Wallhecke



Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Hier: Wallhecke gem. § 29 BNatSchG

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 241 "In der Neuen Kämpe", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 "In der Neuen Kämpe", 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 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 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 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. 241 "In der Neuen Kämpfe" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 241 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

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

Gemarkung: Altenoythe
Flur: 12

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

© 2021



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 30.04.2021**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

.....
Julius Dieckmann