

1. Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der Zweck des Allgemeinen Wohngebietes ist vorrangig das Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA₁, WA₂ und WA₃) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen).

1.2 Höhen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Fahrhahnenkante der angrenzenden neu geschaffenen öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet jeweils rechtwinklig von den Fassaden gemessen. Das Höchstmaß für WA₂ & WA₃ der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses beträgt 50 cm über dem Bezugspunkt.
Für WA₁ wird eine Mindestfröhöhe von 12,35 m über dem Bezugspunkt für das gesamte Gebäude (einschließlich Neben-/ Zwischenbauten) festgesetzt.
Für WA₂ wird eine Mindestfröhöhe von 9,35m über dem Bezugspunkt für das gesamte Gebäude (einschließlich Neben-/ Zwischenbauten) festgesetzt.

1.3 Festgelegte Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet WA₁ wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die geschlossene Bauweise als zwingend festgesetzt. In den Wohngebieten WA₂ und WA₃ wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgelegt.

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

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen:

1.4.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,2025}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegelbereich ($L_{p,10} dB$)
1	III	65
2	IV	70
3	V	75

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

1.4.2 Schallschutz von Schlafräumen

In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenelemente mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

1.4.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen ausgeschlossen. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspiegels um das Maß der Überschreitung des jeweiligen Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV tagsüber bewirken.
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig."

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

Die Wohnnutzung in den allgemeinen Wohngebieten WA₂ und WA₃ ist erst zulässig, wenn die abschirmende Bebauung im allgemeinen Wohngebietes WA₁ vollständig hergestellt ist. Bei der Errichtung des Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA₁ sind die textlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Nr. 1.2) und zur Bauweise (Nr. 1.3) zwingend zu beachten.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 Parallel laufend zu dem vorhandenen Graben ist ein 5 m breiter Gewässerraumstreifen zu schaffen. Der Randstreifen des Grabens ist mit einer Grünlandensaat zu versehen und soll zwei Mal jährlich gemäht werden.

1.5.2 Die beiden sonstigen Staugewässer dienen der Regenrückhaltung des Plangebietes. Diese werden mit einer geschwungenen Uferlinie angelegt. Die Entwässerung der Regenrückhaltebecken erfolgt über eine Drosselung in den parallel zur B72 verlaufenden Graben.

1.5.3 Die öffentlichen Grünflächen werden mit einer Grünlandensaat versehen. Diese ist zwei Mal jährlich zu mähen.

1.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Die ausgewiesene, mit Leitungsrecht zu belastende Fläche umfasst die Trasse des Regenwasserkanals. Sie dient der Stadt Friesoythe als Entsorgungsträger die Leitung zu unterhalten. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Einfriedung

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind nur offene sichdurchlässige Einfriedungen (z.B. Latten- und Maschendrahtzaun) 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- und Schotterbeete sind nicht zulässig.

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 € gehandelt werden.

3. Hinweise

3.1 Anbauverbote und -beschränkungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStzG) entlang der B72

Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStzG
Gemäß § 9 Abs. 1 FStzG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStzG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der B 72 erforderlich (§ 9 Abs. 6 FStzG)

Aus den genutzten Baulflächen 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 Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStzG; V.m. § 9 Abs. 3 FStzG und § 16 NBauO).

3.2 Immissionen

Von der B 72 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionserschützes geltend gemacht werden.

3.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, Tel. 0441 2057815 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.

3.4 Altlasten

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

3.5 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen dienen als Raumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig.

3.6 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 238 „Schlattbohm“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 238 außer Kraft.

3.7 DIN - Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4.1 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Friesoythe jederzeit einsehbar.

3.8 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 (EiNEG), 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.

3.9 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Kompensationsmaßnahme 1:
Anlegung einer 437 m langen und 6 m breiten Wallheckenstruktur mit Baumbestand auf dem Flurstück der Flur 11, Gemarkung: Friesoythe. Als Pflanzen sollen hierbei Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Kastanie, Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Moorbirke, Sträucher: Strauchhasel, Faulbaum, Besenginster, Brombeere, Holunder, Traubenkirsche, o.ä. in einem Abstand von ca. 100 - 150 cm, mit einer Größe von 80 - 120 cm gepflanzt werden.

Kompensationsmaßnahme 2:
Anlegung einer 156 m langen und 5 m breiten Wallheckenstruktur mit Baumbestand auf dem Flurstück der Flur 11, Gemarkung: Friesoythe. Als Pflanzen sollen hierbei Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Kastanie, Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Moorbirke, Sträucher: Strauchhasel, Faulbaum, Besenginster, Brombeere, Holunder, Traubenkirsche, o.ä. in einem Abstand von ca. 100 - 150 cm, mit einer Größe von 80 - 120 cm gepflanzt werden.

Kompensationsmaßnahme 3:
Anlegung einer 9.510 m² eines Laubforstes aus heimischen Arten auf dem Flurstück 62/2, der Flur 10, Gemarkung: Friesoythe. Als Pflanzen sollen hierbei Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Kastanie, Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Moorbirke, in einem Abstand von ca. 100 - 150 cm, mit einer Größe von 80 - 120 cm gepflanzt werden.

Präambel Verfahrensvermerke

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauverordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan Nr. 238 "Schlattbohm", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 238 „Schlattbohm“ beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

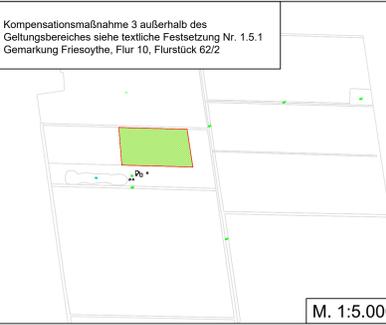
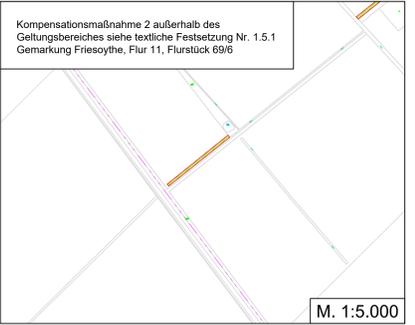
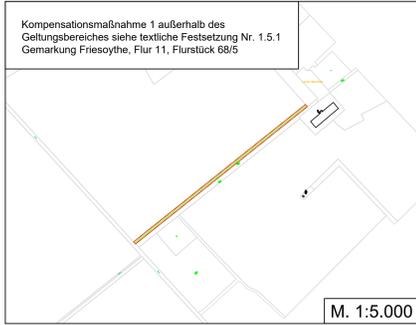
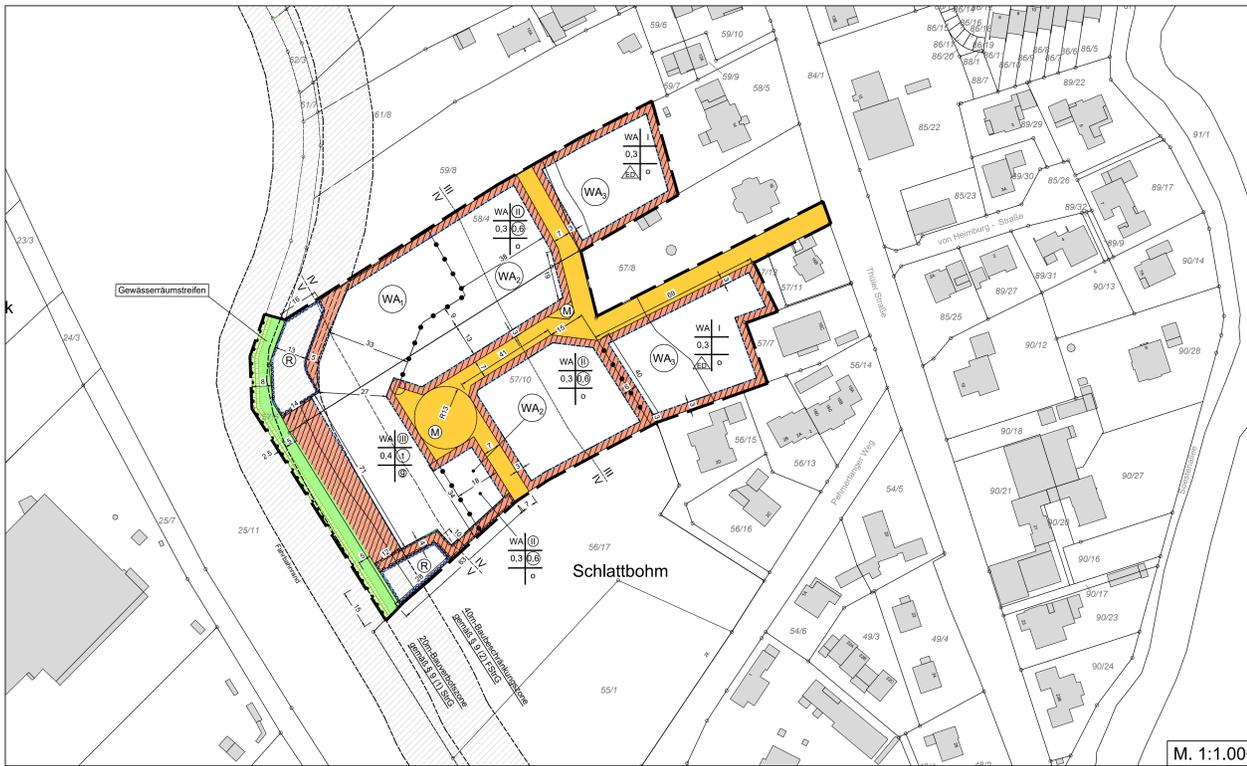
2. Planunterlage

Amliche Präsentation (AP5) Maßstab: 1: 5.000
Liegenschaftskarte Maßstab: 1: 1.000
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 22.10.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den 20.12.2021
Unterschrift (Siegel)



3. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 16.06.2021 die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

4. 1. Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.2021 bekanntgemacht.
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausliegen.
Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan Nr. 238 „Schlattbohm“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

6. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Friesoythe ist gemäß § 10 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 238 „Schlattbohm“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

7. Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Friesoythe, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Bauartungsverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,3 Geschosflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,1 Zahl der Vollgeschosse - zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ⊖ zwingend geschlossene Bauweise
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- ▨ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen

- ☐ öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- · · · · Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

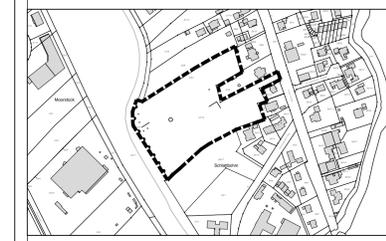
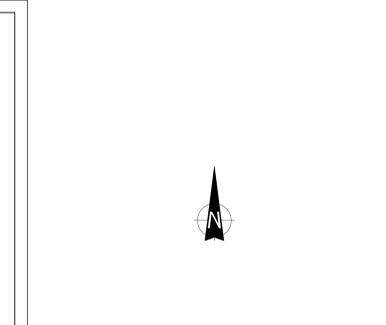
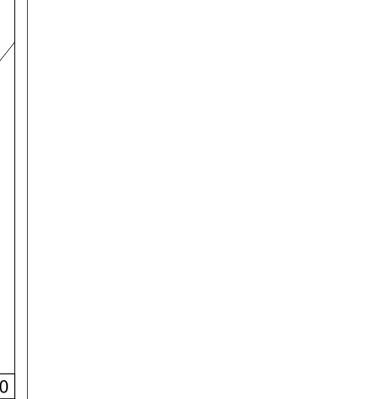
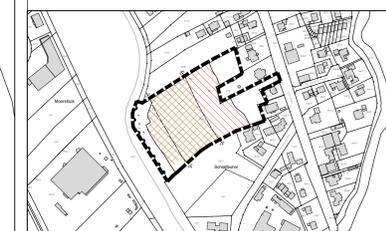
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

- ⊖ Regenrückhaltebecken
- ▨ Gewässerraumstreifen

Sonstige Planzeichen

- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- ▭ Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Friesoythe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- ⊖ Sammelstelle für Mülltonnen
- ▨ Lärmpegelbereiche
- ▨ nachts > 50 dB(A): schalldämmte Lüfter für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (s. textl. Fests. 1.4.2)
- ▨ Einschränkungen für Außenwohnbereiche gemäß 16. BImSchV (s. textl. Fests. 1.4.3)
- Nachrichtliche Übernahme**
 - ▭ 20 m - Bauverbotszone gemäß § 9 (1) StrG
 - ▭ 40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) StrG

Lärmpegelbereiche



unr
Büro für Raumplanung GmbH
Projekt: **Bebauungsplan Nr. 238 "Schlattbohm"**
Mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung Entwurf
Bauort: Gemarkung Friesoythe, Flur 23, Flurstück 5712

Stadt | Friesoythe

Planverfasser unr - Büro für Raumplanung GmbH Löniger Straße 66 49681 Cloppenburg 04471 - 965 400 04471 - 965 481 ---	Datum 01.09.2022 Gezeichnet Tina Tenne Geprüft Stephan Bickar Format A0 Maßstab 1 : 1.000	Projektnummer 20-0095 Plannummer BP-002
--	--	---