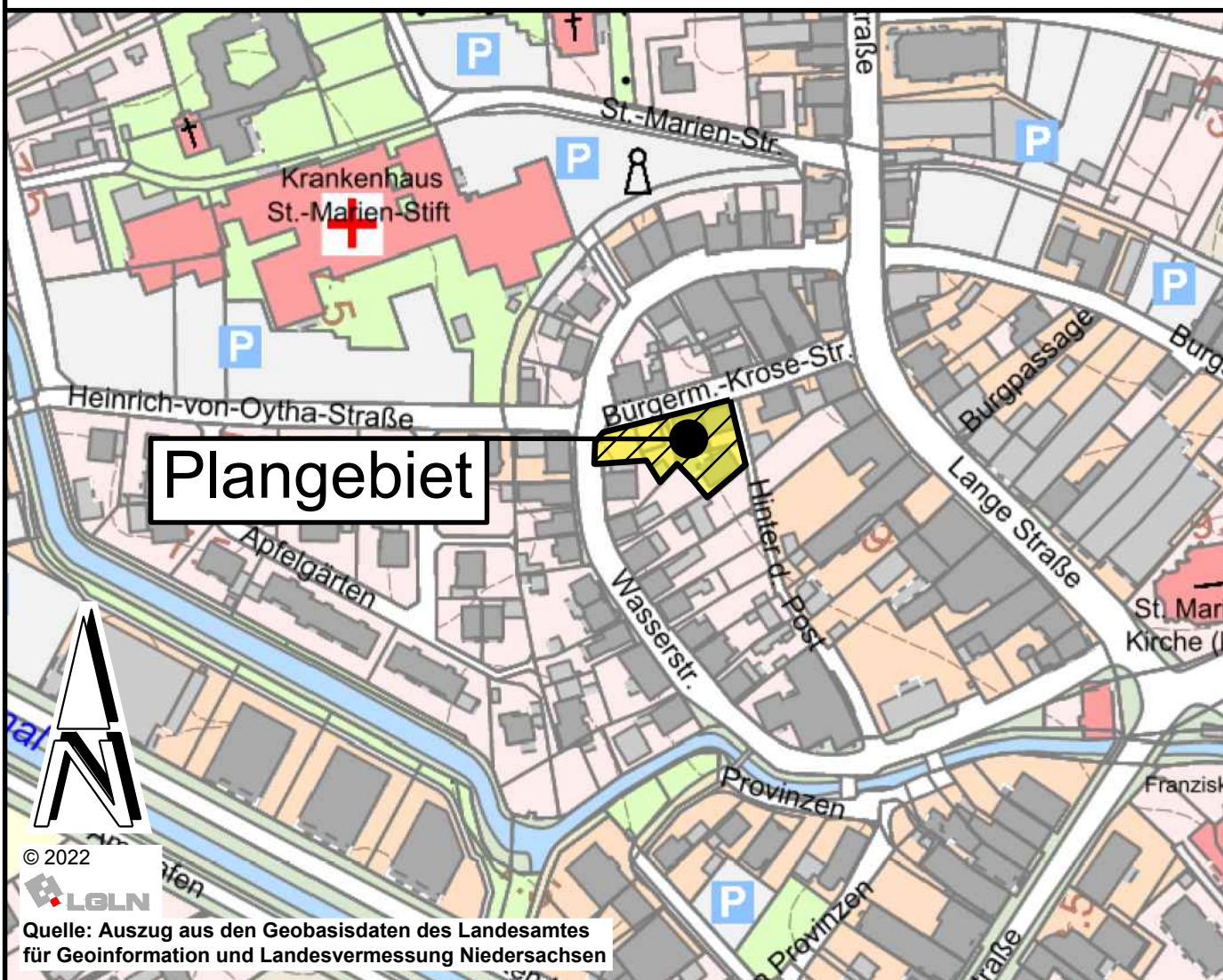


Stadt  
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 06.03.2023

# Bebauungsplan Nr. 78

## " Beiderseits der Wasserstraße "

### 1. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

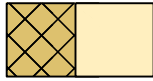
**- Entwurf -**



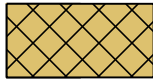
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



MI 1, 2 Mischgebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1,6

GFZ Geschossflächenzahl

0,8

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o

Offene Bauweise

g

Geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze



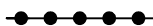
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Baugebiet              | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl          | Grundflächenzahl    |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise            |

# **1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

## **1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI 1 und 2)**

Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Wohnungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

In den Mischgebieten (MI 1 und 2) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

## **1.2 Grundflächenzahl**

In den Mischgebieten (MI 1 und 2) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

## **1.3 Baulinie / nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Von den festgesetzten Baulinien kann bis zu einem Abstand von 0,25 m zurückgetreten werden. Auch ein Überschreiten der Baulinien in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann durch untergeordnete Bauteile um bis zu 0,25 m ausnahmsweise zugelassen werden.

## **1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

## **1.5 Abstandsflächen (Grenzabstände)**

Abweichend von der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO, i.d.F. vom 03.04.2012) sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB in den Mischgebieten, soweit die Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden, Grenzabstände von mindestens  $\frac{1}{4} H$  ( $H$  = Gebäudehöhe gem. § 5 NBauO) bzw. mindestens 3 m einzuhalten. § 6 NBauO (Hinzurechnung benachbarter Grundstücke) und § 7 NBauO (Abstände auf demselben Grundstück) bleiben unberührt und können weiterhin angewandt werden.

# **2 Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)**

## **2.1 Änderung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (für Teilbereiche der Wasserstraße)**

Abweichend zu § 2 „Traufhöhe/Firsthöhe“ der „Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für Teilbereiche der Wasserstraße“ vom 29.09.1986 darf im MI 1 die Traufhöhe bei einer zweigeschossigen Bauweise das Maß von 7,0 m und die Firsthöhe das Maß von 12,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, nicht überschreiten.

Die übrigen „Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für Teilbereiche der Wasserstraße“ sind weiterhin gültig und zu beachten (s.a. Anlage 3 der Begründung).

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Beiderseits der Wasserstraße“ treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 78, rechtskräftig seit dem 30.4.1987, außer Kraft.

#### **3.2 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.

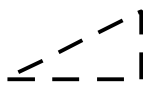
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde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

#### **3.3 Gebäudeenergiegesetz (GEG) / Klimaschutz**

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.

Zudem ist § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten (NBauO vom 2.4.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

#### **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 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.

#### **3.6 Artenschutz**

Rückbau- oder Abrissarbeiten dürfen nur außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.



## 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. 78 "Beiderseits der Wasserstraße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....

.....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Beiderseits der Wasserstraße", 1. Änderung, 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 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 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 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 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. 78 "Beiderseits der Wasserstraße", 1. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung 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: Friesoythe  
Flur: 22

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

© 2022



**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 08.06.2022**). 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