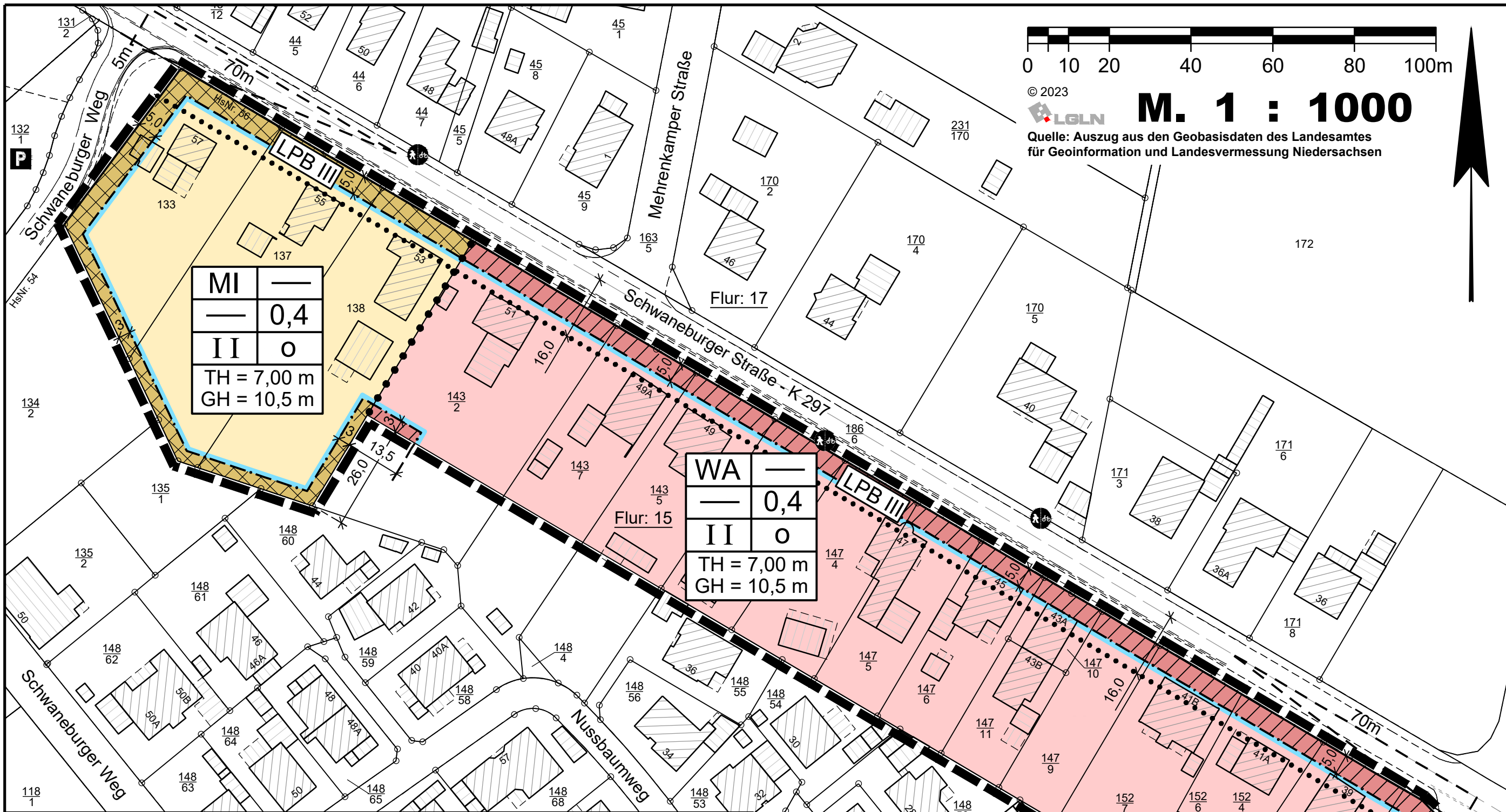




1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet
In dem Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes.
Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2 Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen
(§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und der äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewalmten Teils bei Walm- und Krüppelwalmdachern bleiben unberücksichtigt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.5 Verkehrslärmschutz
Passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Jan. 2018)

Maßgeblicher Außenlärmschutz (MALP) L _a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- 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

Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Räumen 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 auf den schall-abgewandten Fassaden).

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind im Lärmpegelbereich III auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Auf der der K 297 zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z. B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden. Diese Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

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

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

2.1 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind nur offene sichtdurchlässige 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 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 gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 149 A "Tannenkamp" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 "Tannenkamp", rechtskräftig seit dem 08.10.1999 und des Bebauungsplanes Nr. 55 "Beiderseits der Schwanenburger Straße", rechtskräftig seit dem 28.05.1982, 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 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke gem. RAST 06 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).

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

3.5 Oberflächenentwässerung
Bei Baumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen, Stauraumkanal sowie die Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Dachbegrenzung etc.) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in den am Südostrand abschnittsweise verlaufenden Graben ist im Vorfeld (z. B. im Rahmen der Baugenehmigung bzw. -anzeige) eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.6 Zufahrten zur K 297
Wenn Zufahrten zur K 297 neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaulasträger der Schwanenburger Straße (K 297) zu beteiligen.

3.7 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 Energie-einsparverordnung (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. Mit einer zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Änderung gibt es eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor. 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 02.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)).

3.8 Artenschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen oder Abrissarbeiten 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. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen oder Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

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. 149 A "Tannenkamp", 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. 149 A "Tannenkamp" 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 Veröffentlichung im Internet sowie 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 Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt 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. 149 A "Tannenkamp" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 149 A 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: 15
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023
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 01.03.2023**). 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

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

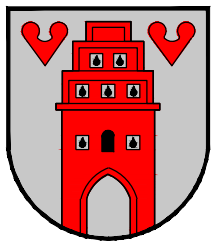
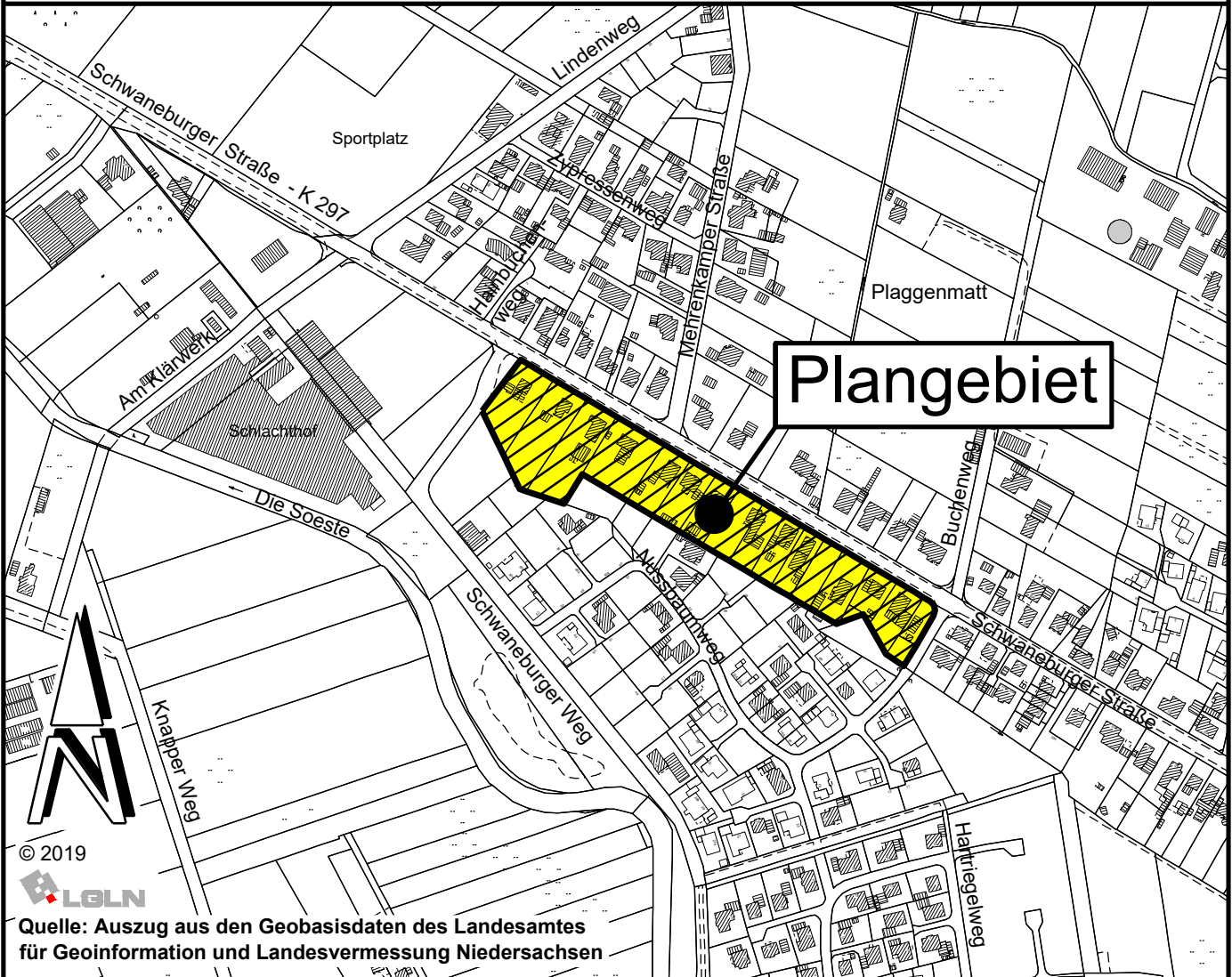
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- | | | |
|-------------|--|--------------------------------------|
| | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| | MI | Mischgebiet |
| | Nicht überbaubare Grundstücksflächen | |
| 0,4 | GRZ | Grundflächenzahl |
| II | Z | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| TH = 7,00 m | TH | Traufhöhe als Höchstmaß |
| GH = 10,5 m | GH | Gebäudehöhe als Höchstmaß |
| O | Offene Bauweise | |
| | Baugrenze | |
| | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
G = Graben | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | |
| | Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III (LPB III) | |

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Gebäudehöhe (GH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 07.11.2023

Bebauungsplan Nr. 149 A
" Tannenkamp "

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

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)