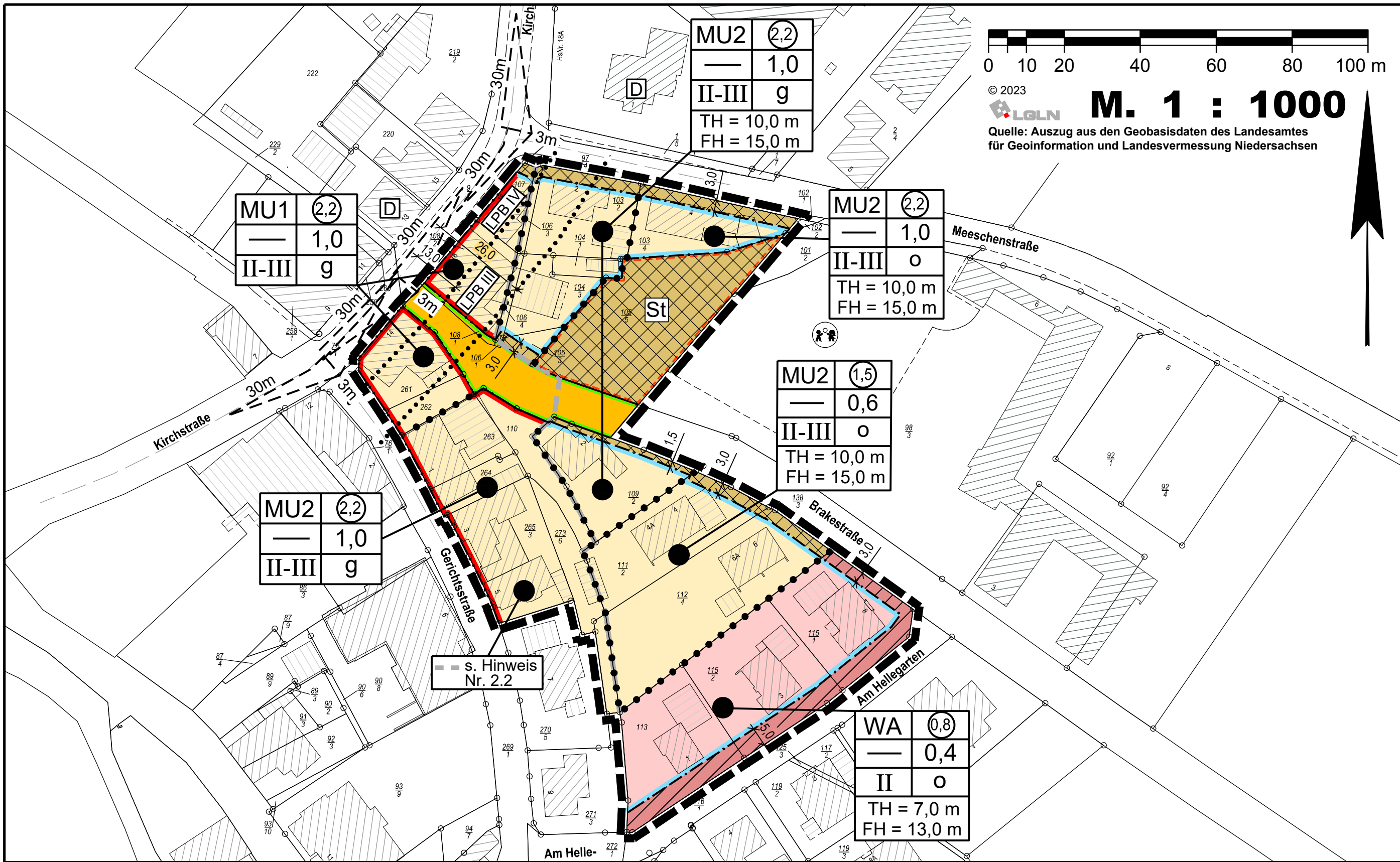




1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Urbanes Gebiet

Urbanes Gebiet 1 (MU1)
Im urbanen Gebiet 1 (MU 1) sind Wohnnutzungen gemäß § 6 a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 15 m zur Straßenverkehrsfläche der Kirchstraße nicht zulässig. Urbanes Gebiet 1 und 2 (MU1 und MU2)
Vergnügungsstätten und Tankstellen im Sinne des § 6 a Abs. 3 BauNVO sind im urbanen Gebiet 1 und 2 (MU 1 und 2) nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrhahnnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerggiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.
Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Abstandsflächen (Grenzabstände)

Abweichend von der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO, i.d.F. vom 03.04.2012) sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB im MU 1, soweit die Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden, Grenzabstände von mindestens 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.

1.5 Baulinie / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Von den festgesetzten Baulinien kann bis zu einem Abstand von 1,5 m zurückgetreten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze - 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.

Stellplätze sind, außer auf der durch Festsetzung gesondert gesicherten Fläche für Stellplätze, auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Verkehrslärmschutz

Passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau)

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) _{L_s} in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schall-dämm-Maß R' _{w,ges} der Außenbauteile in dB	
(Lärmpegelbereich - LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
bis 65 (LPB III)	35	30
bis 70 (LPB IV)	40	35

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 Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht unterschritten werden.
- Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen auch bei Belüftung sicherzustellen (z.B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung auf den schallabgewandten Fassaden).
- Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind im LPB IV auf den der Kirchstraße zugewandten Gebäudesiten durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um die Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (Stand: Juli 2023) von 60 dB(A) im Tagzeitraum zu gewährleisten.
- Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 47A „Zwischen Gerichtsstraße und Moorstraße“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne
• Nr. 47 „Rechts der Kirchstraße“, rechtskräftig seit dem 25.08.1989, und
• Nr. 47.1 (1. Änderung), rechtskräftig seit dem 04.08.2000, außer Kraft.

2.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Für Teilflächen im Plangebiet gilt die am 28.09.1988 vom Rat der Stadt beschlossene „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Stadt Friesoythe“, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan, weiterhin, solange sie nicht aufgehoben oder geändert wurde.

2.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmäler. Für Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmälern sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Sie sind so zu erstellen, dass das Erscheinungsbild der Baudenkmäler nicht beeinträchtigt wird. Neubauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmälern sind daher rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Friesoythe. Für sämtliche Erdarbeiten ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. 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.

2.4 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, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

2.5 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.

2.6 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 erneuer-barer 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 2.4.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

2.7 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen, Rückbau- oder Abrissarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und 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.

2.8 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 47 A "Zwischen Gerichtsstraße und Brakestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 A "Zwischen Gerichtsstraße und Brakestraße", 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 Ver-öffentlichung im Internet sowie zusätzlich 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 Umwelt-prüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich 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. 47 A "Zwischen Gerichtsstraße und Brakestraße", beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 47 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: 21, 22
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



© 2023
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 09.06.2023). 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
	MU 1 MU 2	Urbane Gebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen

	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
	FH	Firsthöhe als Höchstmaß

	o	Offene Bauweise
	g	Geschlossene Bauweise

		Baulinie
		Baugrenze

		Straßenverkehrsfläche
--	--	-----------------------

		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
--	--	---

		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St = Stellplätze
--	--	--

		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
--	--	--

		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
--	--	--

		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III u. LPB IV)
--	--	---

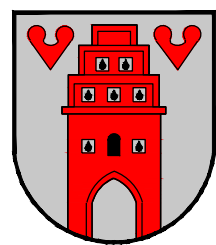
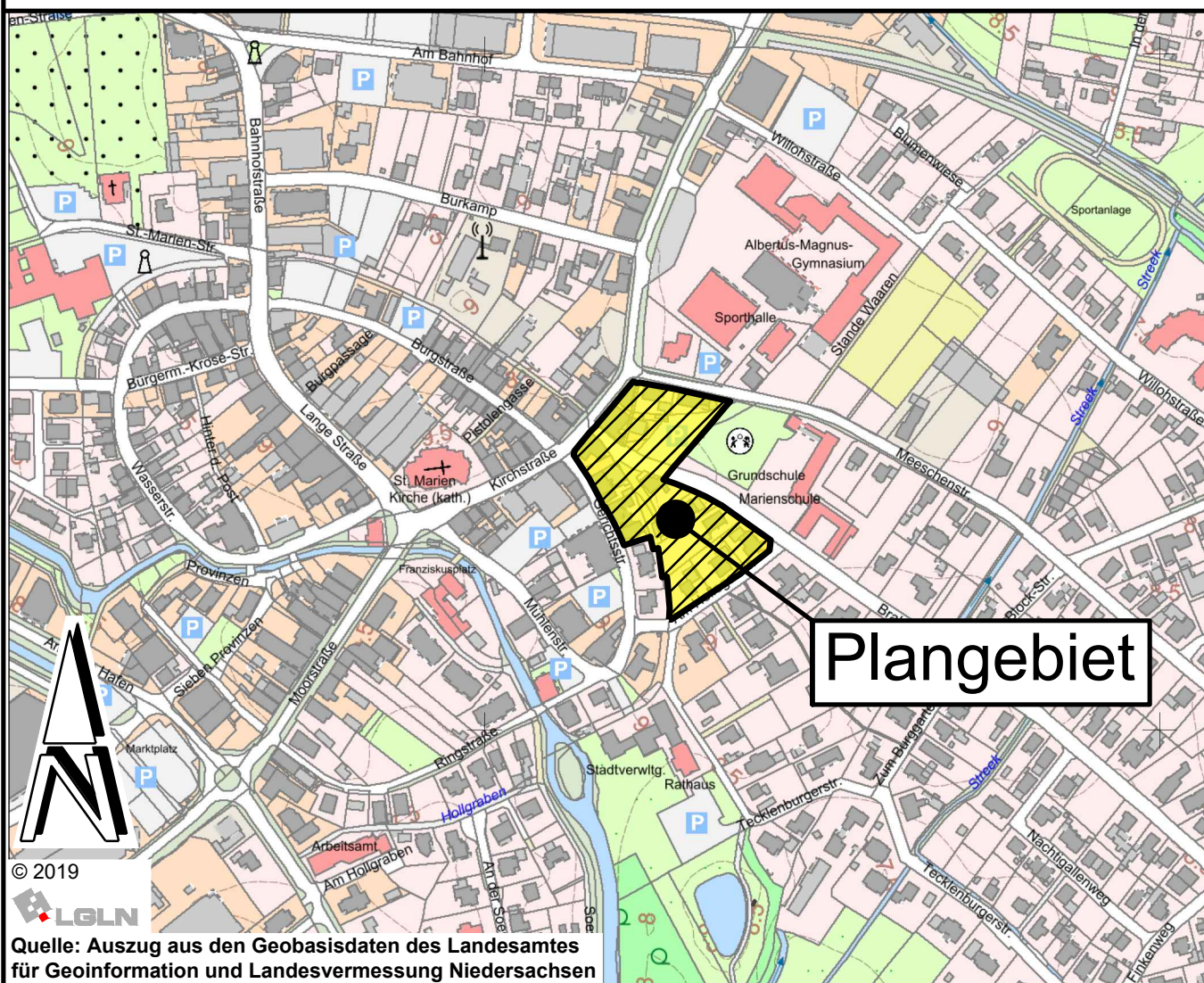
Hinweis:

		Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
--	--	--

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 31.01.2024

Bebauungsplan Nr. 47 A

" Zwischen Gerichtsstraße und Brakestraße "

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)