BEBAUUNGSPLAN NR. 240 " REGULIERUNG DER VERDICHTUNG FÜR DEN KERNORT FRIESOYTHE"

M. 1 : 2.500

GEMARKUNG FRIESOYTHE
FLUR 20

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

räumlicher Geltungsbereich

II. Nachrichtliche Übernahmen

BP 036 — rechtswirksame Bebauungspläne mit Nummer

D — Baudenkmal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird nebenstehend zeichnerisch festgesetzt. Der sachliche Geltungsbereich schließt alle Änderungen der nebenstehend aufgeführten Bebauungspläne ein, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum vorliegenden Bebauungsplan Rechtswirksamkeit erlangt haben.

§ 2 Inhalt des Bebauungsplans

Für die Baugebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans werden die folgenden Festsetzungen getroffen:
- Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig.
- Je vollendete 200 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohnung zulässig.

Sofern die rechtswirksamen Bebauungspläne anderslautende Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse oder der Wohnungen je Wohngebäude treffen, treten diese außer Kraft. Alle anderen Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und gelten unverändert fort.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Cloppenburg in Kraft.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Inhalt der nachfolgend aufgeführten rechtswirksamen Bebauungspläne geändert bzw. ergänzt (einschließlich aller Änderungen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum vorliegenden Bebauungsplan Rechtswirksamkeit erlangt haben): Nr. 1 "Im der Koppel Nord", Nr. 2 "Großer Kamp West", Nr. 3a "Auf dem Wischkamp", Nr. 3b "Auf dem Wischkamp", Nr. 4 "Großer Kamp Ost", Nr. 4.2 "Sportzentrum Friesoythe", Nr. 5 "Elektrocker Straße" Nr. 5.1 "Thüler Straße", Nr. 6 "Scheelenkamp", Nr. 8b "Grüner Hof", Nr. 8c "Meeschen-Süd", Nr. 8d "Rechts des Neuenkampsweges", Nr. 9 "Kroskenkamp", Nr. 10 "Soestenallee", Nr. 16 "Altenzentrum", Nr. 17 "Übern Meeschen", Nr. 18 "Koppelweg", Nr. 26 "Bookgasteweg", Nr. 28 "Clauen", Nr. 29 "Barßeler Straße", Nr. 31 "Thüler Straße", Nr. 34 "Asselnkamp", Nr. 36 "Am Koppelweg", Nr. 38 "Links des Neuenkampsweges", Nr. 39 "Eschstraße", Nr. 41 "Clauen", Nr. 42 "Imptstoffwerk", Nr. 43 "Meeschenkamp", Nr. 44 "Nördlich der Fliederstraße", Nr. 49 "Südlich der Ringstraße", Nr. 77 "Zwischen Schwanenburger- und Knapper Weg, Nr. 87 "Östlich des Schwanenburger Weges", Nr. 92 "Großer Kamp West", Nr. 101 "Südlich der Bösseler Straße", Nr. 128 "Bookgasteg II", Nr. 143 I "Nordöstliche Entlastungsstraße/Altenoythe Straße", Nr. 194 "Clauener Weg/Am Alten Hafen", Nr. 221 "Nördlich Bookgasteweg", Nr. 238 "Schlattbohm".

3. Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg ist hierüber sofort zu informieren.

5. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Cloppenburg in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Friesoythe zu benachrichtigen.

7. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

8. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

9. Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (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. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

10. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

11. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Baudenkmal

Beim Gebäude auf dem Grundstück „Thüler Straße" 15 handelt es sich um ein Baudenkmal, das als Einzelanlage unter Schutz steht (Gulfhaus).
Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer unter anderem in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalrechtliche Genehmigung eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) ggf. separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen aus denkmalpflegerischer Sicht können dabei strenger als die Festsetzungen des Bebauungsplanes sein..

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL. I S.3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 20.07.2022 (BGBL. I S.1353) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBL. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.03.2022 (NDS. GVBL. S. 191) UND § 84 ABS. 3 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBL. 2012 S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 28.06.2022 (NDS. GVBL. S. 388) HAT DIE STADT FRIESOYTHE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "REGULIERUNG DER VERDICHTUNG FÜR DEN KERNORT FRIESOYTHE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 240 "REGULIERUNG DER VERDICHTUNG FÜR DEN KERNORT FRIESOYTHE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSTAB: 1: 1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2023
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 14.02.2023)

FRIESOYTHE, DEN _____

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

_____
JULIUS DIECKMANN SIEGEL

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT FRIESOYTHE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "REGULIERUNG DER VERDICHTUNG FÜR DEN KERNORT FRIESOYTHE" 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 _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT FRIESOYTHE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "REGULIERUNG DER VERDICHTUNG FÜR DEN KERNORT FRIESOYTHE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

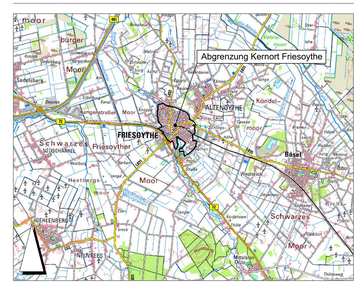
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 100.000



GEMEINDE

STADT FRIESOYTHE

MASSSTAB

PLANINHALT

1:2.500

BEBAUUNGSPLAN NR. 240
"REGULIERUNG DER VERDICHTUNG FÜR DEN KERNORT FRIESOYTHE"

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11880	Block	Block		1.229 x 826	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2024_10_30_11880_BP_240_V.vwx	30.10.2024	Vorentwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalen.de
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG