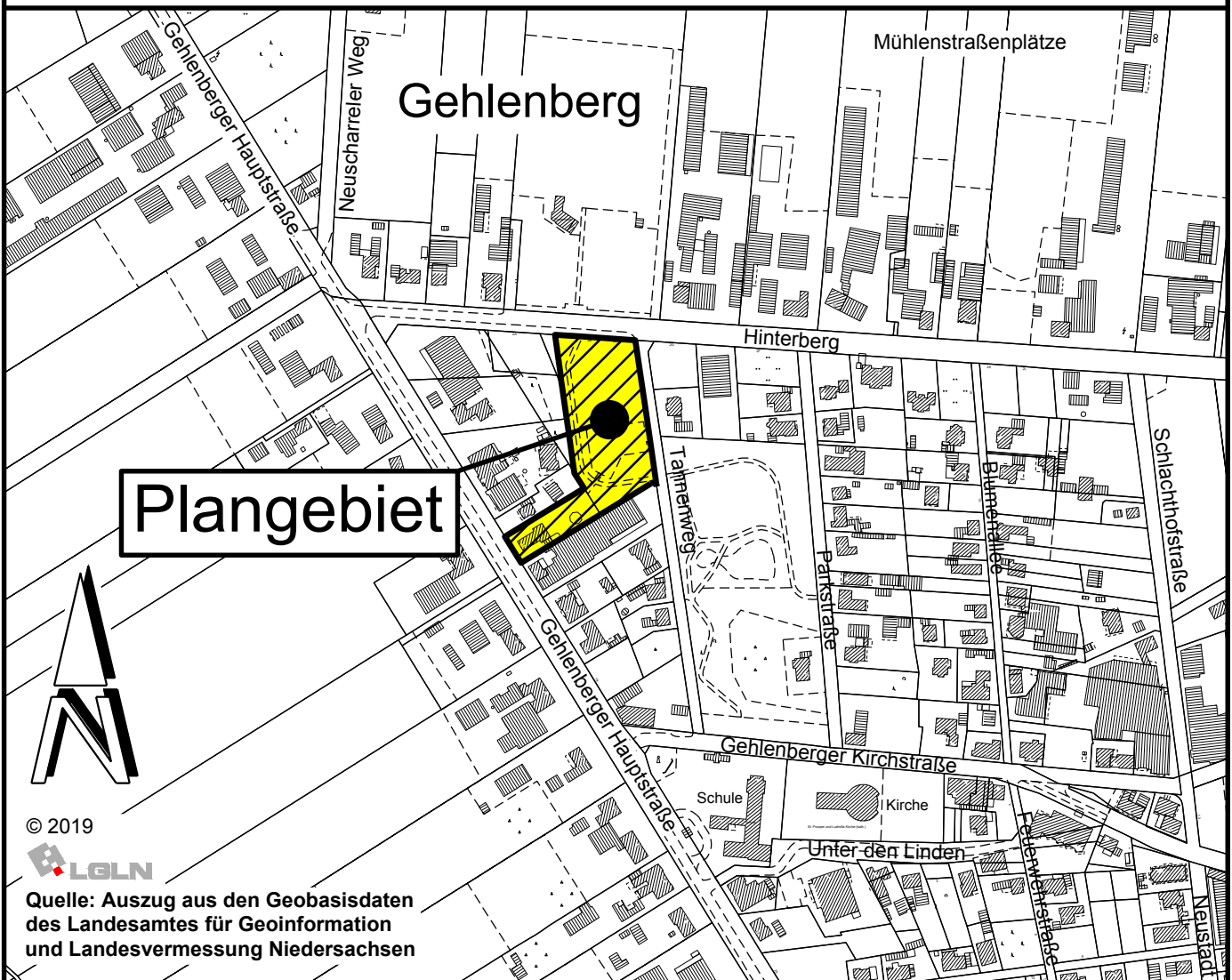


Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 09.04.2025

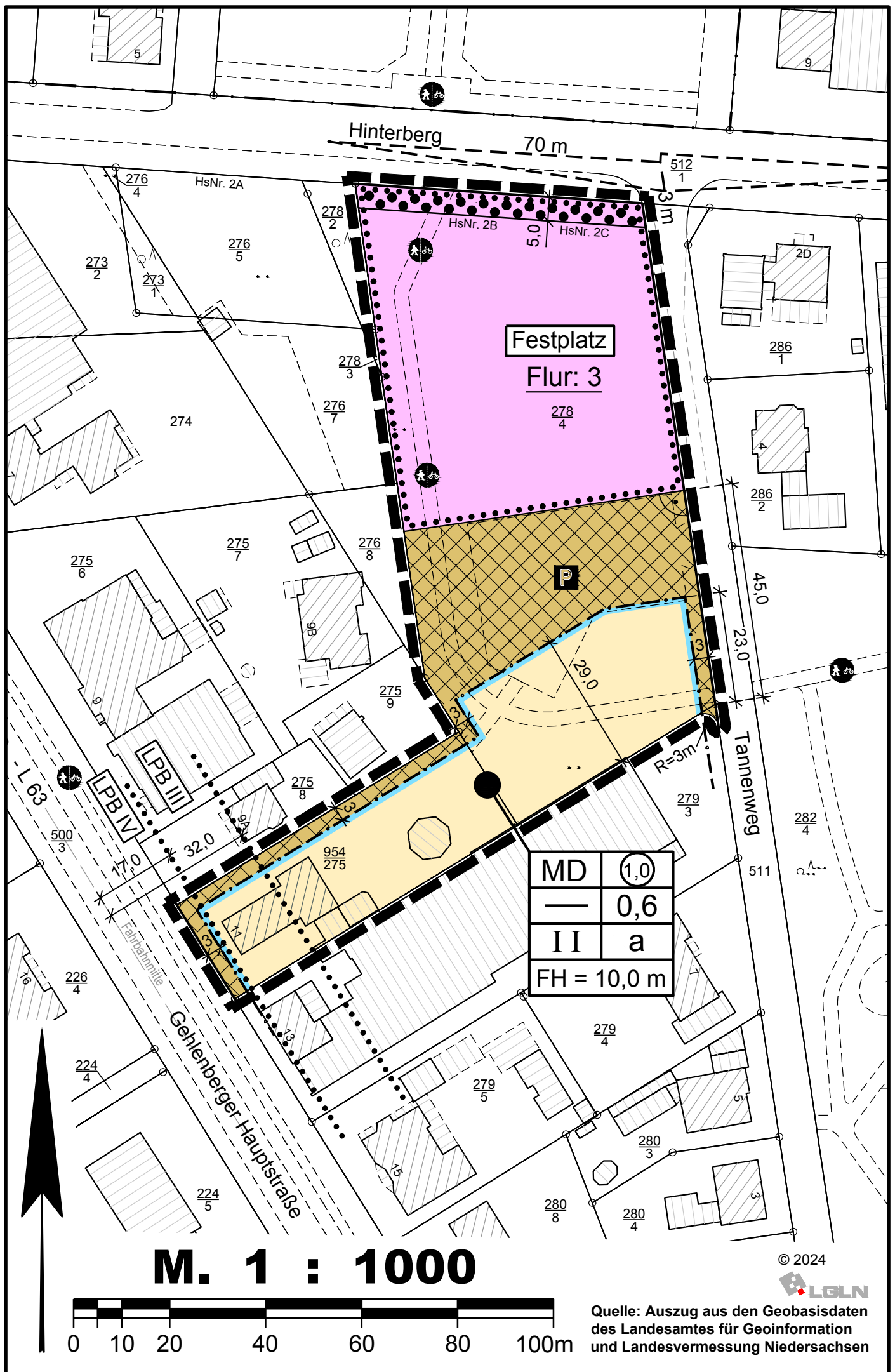
Bebauungsplan Nr. 54

" Ortsmitte Gehlenberg ",

2. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

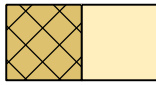
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



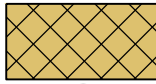
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



MD Dorfgebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



GFZ Geschossflächenzahl

0,6

GRZ Grundflächenzahl

I I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 10,0 m

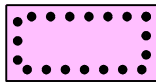
FH Firsthöhe als Höchstmaß

a

Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig

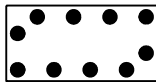


Baugrenze



Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:

Festplatz



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



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

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe (FH)	

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Dorfgebiet (MD)

Im Dorfgebiet sind nicht zulässig:

- Sonstige Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Festplatz

Die Fläche für Gemeinbedarf dient dem Erhalt des Dorfplatzes und der Nutzung für regelmäßige Festveranstaltungen.

Zulässig ist die Herstellung von befestigten Flächen als Wege- und Stellplatzfläche bzw. als Aufstellfläche für fliegende Bauten. Darüber hinaus sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen zulässig.

1.3 Abweichende Bauweise (a)

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen - 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.

1.6 Verkehrslärmschutz

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

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L_a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
> 65 bis 70 (LPB IV)	40	35
> 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 Raumes nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau (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).

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

Außenwohnbereiche

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind im LPB IV auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude anzuordnen. Auf der der Lärmquelle (L 63) zugewandten Seite sind sie zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z. B. Wand oder Gebäude) geschützt werden. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

1.7 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1 a BauGB)

1.7.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Fläche darf von einem max. 3 m breiten Fuß- und Radweg durchquert werden. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Ortsmitte Gehlenberg" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 04.08.1995, außer Kraft.

2.2 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.

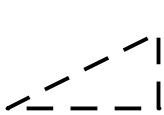
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde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

2.3 Gebäudeenergiegesetz (GEG) / § 32 a NBauO

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. 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 "Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern" der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

2.4 Sichtdreieck



Das dargestellte Sichtdreieck ist 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).

2.5 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.

2.6 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen.

Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Abrissarbeiten sowie Fällarbeiten von Gehölzen, die Höhlen oder Rindenabplatzungen aufweisen, dürfen nur mit ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.

2.7 Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen

Bei Baumaßnahmen sind die DIN 18920 Norm sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen (R SBB, 2023) zu beachten.

2.8 Bodenschutz

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

2.9 Zufahrten zur L 63

Wenn Zufahrten neu erstellt oder geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaulastträger der Gehlenberger Hauptstraße (L 63) zu beteiligen.

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. 54 "Ortsmitte Gehlenberg", 2. Änderung, 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. 54 "Ortsmitte Gehlenberg", 2. 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 Veröffentlichung 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 Umweltprüfung 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. 54 "Ortsmitte Gehlenberg", 2. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 54, 2. 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: Gehlenberg
Flur: 3

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

© 2024



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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (**Stand vom 12.12.2024**).
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