

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im urbanen Gebiet

In den urbanen Gebieten (MU1 und MU 2) sind die unter § 6a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebiets (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA 2) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Abweichende Bauweise

Bauliche Anlagen entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 37/6 und 37/4 und entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 39/2 und 40/3, Flur 21, Gemarkung Friesoythe, sind auf der Grenze zu errichten und es ist eine geschlossene Bauweise auszuführen. Entlang der übrigen Grenzen gilt in den Gebieten MU1 und WA1 die offene Bauweise.

Gebäudelängen über 50 m sind nicht zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind bis zu einer Tiefe von 3 m - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im selben Gebäude.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes / der baulichen Anlage (First, Hauptgesims).

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf max. 9 m über NHN liegen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 12 bzw. 13 m über dem unteren Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Private Grünfläche "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.6.2 Private Grünfläche "Gewässerrandstreifen"

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ist mit einer geeigneten regionalen Blümmischung einzusäen.

1.7 Vorkehrungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.7.1 Schallschutz für Wohn und Aufenthaltsbereiche

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

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L _a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamte Bau-Schalldämm-Maß R' _{w,ges} der Außenbauteile in dB	
(Lärmpegelbereich - LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
> 55 bis 60 (LPB II)	30	30
> 60 bis 65 (LPB III)	35	30
> 65 bis 70 (LPB IV)	40	35
> 70 bis 75 (LPB V)	45	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

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R' _{w,ges} gemäß DIN 4109 (2018-01) erfüllen.

Diese Anforderungen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der Subtraktion des Korrekturwertes für die Raumart vom maßgeblichen Außenlärmpegel.

Der Nachweis über die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109-2 (Jan. 2018) Abschnitt 4.4 zu führen.

1.7.2 Schallschutz von Schlafräumen

Im Plangebiet sind innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte ggf. fenster-unabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 45 dB(A) sichergestellt werden kann.

1.7.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Freisitze, Balkone oder Loggien sind in den LPB III, IV und V auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude anzuordnen. Auf der der Lärmquelle (Straße "Grüner Hof") zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z. B. Wand, Gebäude, lärmschützende Vorhangsfassade, Wintergärten usw.) geschützt werden. Die Schallschutzmaßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes 55 dB(A) tags zu reduzieren.

Der konkrete schalltechnische Nachweis hat im nachgeordneten Baugenehmigungs- und Anzeigeverfahren zu erfolgen.

1.7.4 Schutz vor Geräuschimmissionen (Gewerbelärm)

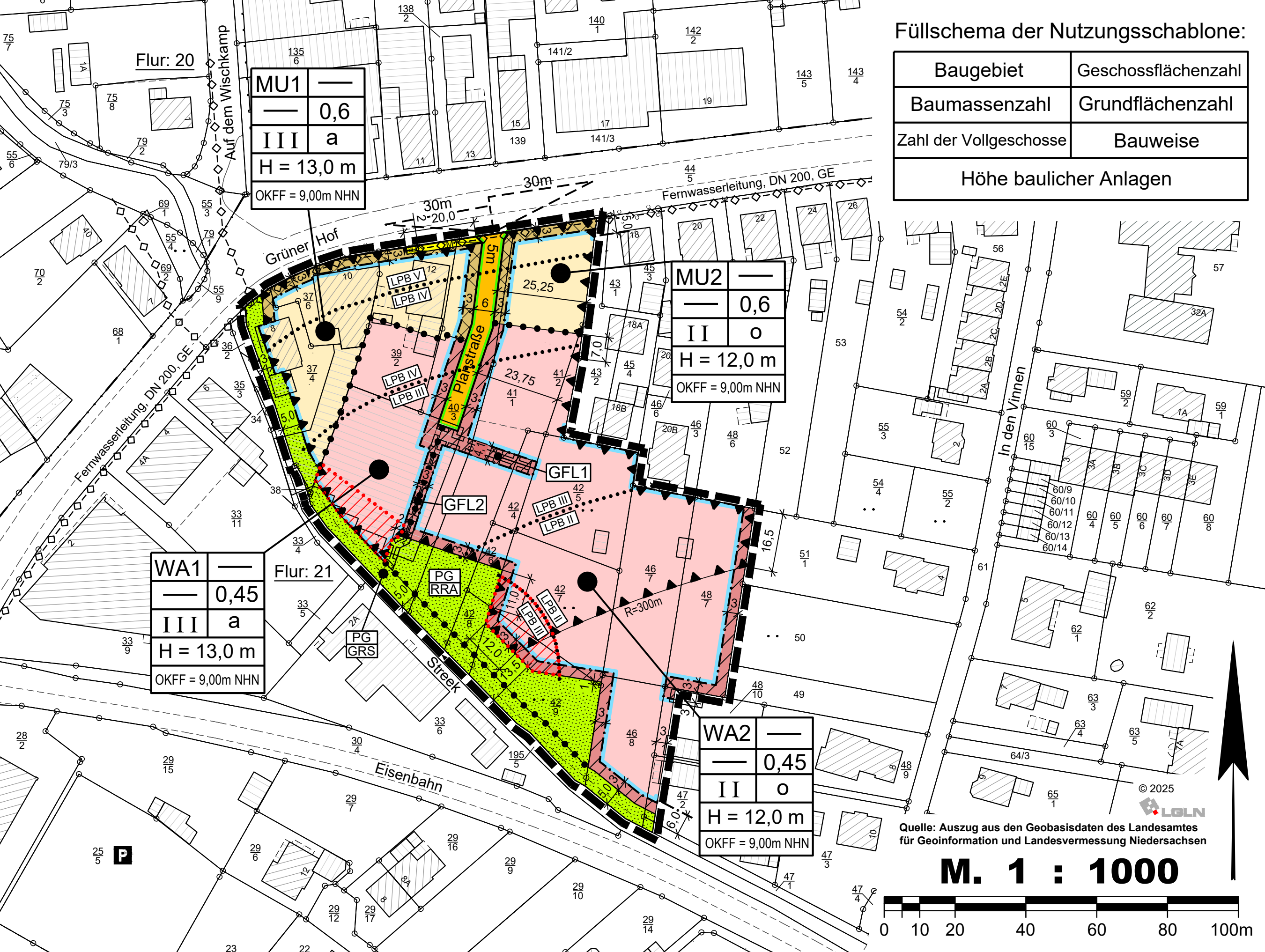
In den zum Schutz vor Geräuschimmissionen festgesetzten Gebieten betragen die Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet maximal 57 dB (A) tags und 43 dB (A) nachts.

1.7.5 Allgemeine Regelungen

Abweichungen von den Anforderungen unter 1.7.1 bis 1.7.3 sind zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungs- und Anzeigeverfahrens der ausreichende Lärm-schutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

1.8 Fernwasserleitung

Die im Bebauungsplan als nicht eingemessene Fernwasserleitung gekennzeichnete Leitung ist von Hochbauten und Bepflanzungen freizuhalten.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

MU1	—
—	0,6
III	a
H = 13,0 m	
OKFF = 9,00m NHN	

MU2	—
—	0,6
II	o
H = 12,0 m	
OKFF = 9,00m NHN	

WA1	—
—	0,45
III	a
H = 13,0 m	
OKFF = 9,00m NHN	

WA2	—
—	0,45
II	o
H = 12,0 m	
OKFF = 9,00m NHN	

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

M. 1 : 1000

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

2.1 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsstraße "Grüner Hof" sind innerhalb des nicht überbaubaren Bereichs nur offene sichtdurchlässige Einfriedungen (z. B. Latten- oder Maschendrahtzäune) in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig.

Entlang der Planstraße sind innerhalb des nicht überbaubaren Bereichs 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.

2.4 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.5 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 gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b "Grüner Hof" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8b, rechtskräftig seit dem 23.02.1990, sowie der 1. und 3. Änderung 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. 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 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) "Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern" zu beachten.

3.4 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.

3.5 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).

3.6 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 Füllungs- oder Rodungsarbeiten 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. Füllungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

3.7 Vorbeugender Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen. Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

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

Bei der Ausführung der Baumaßnahme soll das Merkblatt zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen beachtet werden. Dieses steht auf der Internetseite des Landkreises Cloppenburg zum Download bereit.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

Entlang der Grabenflächen "Streek" ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite ab der Böschungsoberkante von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten. Die Maßnahmen aus der Festsetzung Nr. 1.6.2 sind zulässig.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 8 b "Grüner Hof", 4. Änderung, 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. 8 b "Grüner Hof", 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB 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 Bürgermeister

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. 8 b "Grüner Hof", 4. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 b, 4. 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: 21

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

© 2025 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 21.02.2025).

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

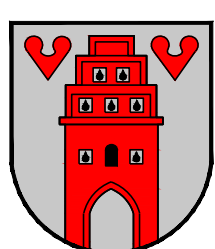
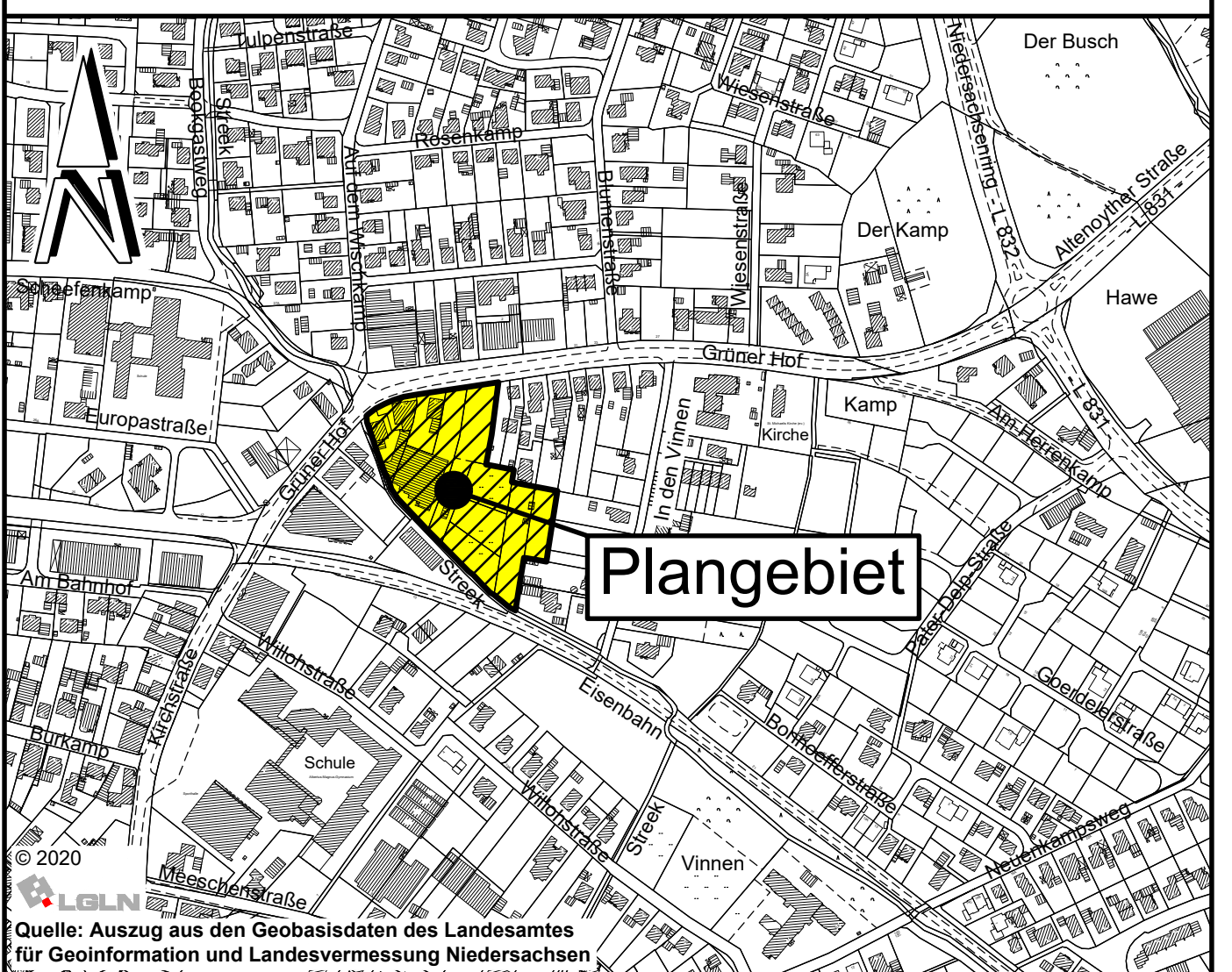
..... Julius Dieckmann

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	MU	Urbane Gebiete überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen
	WA	Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	OKFF	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe) über NHN
	Offene Bauweise	
	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	GFL1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets (WA2) zu belastende Flächen
	GFL2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Friesoyther Wasserargt zu belastende Flächen
	M	Flächen für die Abfallentsorgung Abstellfläche für Müllbehälter
	PG	Private Grünflächen Zweckbestimmung: RRA Regenrückhaltung GRS Gewässerrandstreifen
		Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) (sh. Textl. Fests. 1.7)
		Bereich mit Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen (sh. Textl. Fests. 1.7.4)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II bis V (LPB II) bis (LPB V)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 29.01.2026

Bebauungsplan Nr. 8b " Grüner Hof ", 4. Änderung

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

- Entwurf - (Stand: erneute Auslegung)

BP8b-4aE.DWG