

**Planzeichenerklärung**

- Allgemeine Wohngebiete
- überbaubarer Bereich  
nicht überbaubarer Bereich
- 2 WO** maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H = 9,50** Gebäudehöhe (m), als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsgrün als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkfläche
- Mülltonnenabstellplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger; der Stadt Friesoythe und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Grünflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6, 7, 8 u. 9)
- Zweckbestimmung:**
- öffentlich
- privat
- Parkanlage
- Grünanlage
- Gewässerräum- und Schutzstreifen
- zu erhaltender Einzelbaum (siehe textliche Festsetzung Nr. 12)
- Wasserfläche, hier Graben (Gewässer II. Ordnung)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- TF** Hinweis auf textliche Festsetzung

Gemeinde : Friesoythe  
Gemarkung : Friesoythe  
Flur : 24  
Maßstab : 1:1000

Plangrundlage ergänzt durch:  
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann  
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm  
öffentl. best. Verm.-Ing.  
Auftragsnummer: 070408  
Friesoythe, den 21.06.2007

Aus der Darstellung der Topografie  
in der Plangrundlage kann kein  
Grenzbezug abgeleitet werden.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus  
der automatisierten Liegenschaftskarte  
mit Stand vom 12/2006 mit Erlaubnis der  
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger  
Münsterland, Katasteramt Cloppenburg.

- Hinweise**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen - auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. §14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cloppenburg unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cloppenburg - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
  - Die Festsetzungen der von dieser Bebauungsplanänderung erfassten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 138 "Entlastungsstraße II / Meeschenstraße" werden bei In-Kraft-Treten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Entlastungsstraße II / Meeschenstraße" unwirksam.

**Präambel**

Auf Grund des §1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Friesoythe diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Entlastungsstraße II / Meeschenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

---

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Entlastungsstraße II / Meeschenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Friesoythe, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

---

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000; Gemarkung Friesoythe, Flur 24

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5(3) Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 -Nds.GVB1, Nr. 1/2003 S. 5). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

---

**Planverfasser**  
Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von  
Planungsbüro Ludwig & Partner - Bremer Straße 31 - 26135 Oldenburg  
Tel.: 04 41 - 3 40 45 55 - Fax: 04 41 - 3 40 45 56  
planungsbuero.ludwig@t-online.de

Oldenburg, den ..... Siegel ..... Planverfasser

---

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben\* vom ..... bis ..... gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

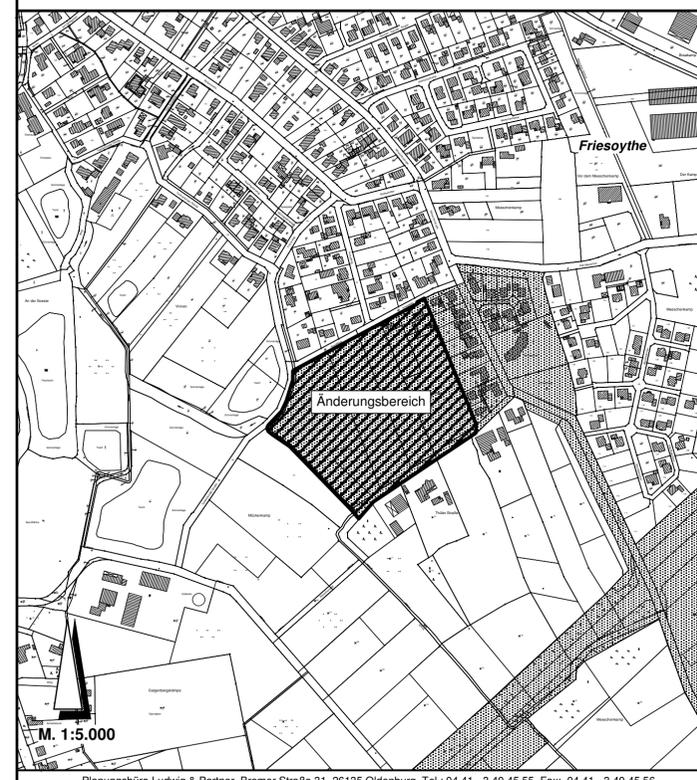
Friesoythe, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

---

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Friesoythe hat der 1. Änderung Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

- Bekanntmachung**  
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cloppenburg bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am ..... in Kraft getreten.
- Friesoythe, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
- 
- Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht \* geltend gemacht worden.
- Friesoythe, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
- \* Nichtzutreffendes streichen
- 
- Textliche Festsetzungen**
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in §19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden.
  - Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, ausgenommen die erforderlichen Zufahrten, Einfriedigungen sowie unterirdische Abwasserbeseitigungsanlagen, nicht zulässig.
  - Bezugspunkt für die gemäß §16(3)2. BauNVO festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) ist die fertige Fahrbahndecke der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße in Höhe des jeweiligen Baugrundstücks.
  - Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung muss das Geländeneiveau der festgesetzten überbaubaren Baugrundstücke der WA-Gebiete sowie die Höhe der fertigen Fahrbahndecke der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 8,50 müNN betragen.
  - Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung müssen die Sockelhöhen von Haupt- und Nebengebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mindestens 9,00 müNN betragen.
  - Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist zur Reduzierung des Hochwasserabflusses des öffentlichen Gewässers II. O. "Streek" in Teilbereichen bis zu 30 cm Mächtigkeit abzuschleifen und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Das Aufbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Im Randbereich ist die Grünfläche gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) partiell mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Das Anlegen einer Wegeverbindung mit wassergebundener Decke in einer Breite von maximal 2,5 m ist zulässig.
  - Die festgesetzte private Grünfläche GA1 ist als Dauergrünland herzurichten und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Die festgesetzte private Grünfläche GA2 ist als Dauergrünland herzurichten und zu erhalten. Das Anlegen einer Wegeverbindung mit wassergebundener Decke in einer Breite von maximal 2,5 m, sowie das Aufstellen von Sitzbänken und Kinderspielgeräten ist zulässig.
  - Die festgesetzten privaten Grünflächen GA3 sind als extensives Dauergrünland herzurichten und zu erhalten. In der Zeit zwischen dem 1. September und dem 31. März ist eine einmalige Mahd durchzuführen, das Mahdgut ist zu entfernen. Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, das Aufbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, das Abstellen von Fahrzeugen und Gerät sowie das Lagern von Materialien sind unzulässig.
  - Die gemäß §9(1)25 BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
  - Innerhalb des festgesetzten Gewässerräum- und Schutzstreifens ist das Errichten von baulichen Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Im Abstand von 3-4 Jahren ist der Räumstreifen abschnittsweise zu mähen.
  - Der in der Planzeichnung gemäß §9(1) 25 b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Ausfall bzw. einer Befreiung sowie bei einer widerrechtlichen Beseitigung, sind die festgesetzten Einzelbäume durch Neuanpflanzung derselben Art (Stammumfang 16/18 cm) zu ersetzen. Zum dauerhaften Schutz der Einzelbäume sind im Kronenbereich der Bäume (plus 1,5 m) Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie das Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Bei der Verlegung von Versorgungsleitungen im Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau) oder die RAS-LG4 anzuwenden.



Planungsbüro Ludwig & Partner Bremer Straße 31 26135 Oldenburg Tel.: 04 41 - 3 40 45 55 Fax: 04 41 - 3 40 45 56

**Stadt Friesoythe**  
Landkreis Cloppenburg

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Entlastungsstraße II / Meeschenstraße"**

Stand: 28.06.2007