

<p align="center">Präambel und Ausfertigung</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 193, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.</p> <p>Friesoythe, den</p> <p align="center">(Siegel)</p> <p>..... Bürgermeister</p>	
<p align="center">Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Friesoythe, den Bürgermeister</p>	
<p align="center">Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000 © Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Dez. 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Friesoythe, den (Siegel)</p> <p>Dipl. Ing. Uwe Timmermann (Öffentl. best. Verm.-Ing.) Unterschrift</p>	
<p align="center">Planverfasser</p> <p>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.</p> <p>Oldenburg, den (Planverfasser)</p>	
<p align="center">Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Friesoythe, den Bürgermeister</p>	
<p align="center">Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Friesoythe, den Bürgermeister</p>	
<p align="center">Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Friesoythe, den Bürgermeister</p>	
<p align="center">In Kraft treten</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.</p> <p>Friesoythe, den (Unterschrift)</p>	
<p align="center">Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Friesoythe, den (Unterschrift)</p>	



<p align="center">PLANZEICHENERKLÄRUNG</p>	
<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>MI Mischgebiete</p>	<p>8. Grünflächen</p> <p> private Grünfläche</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>0,6 Grundflächenzahl</p> <p>(1,2) Geschossflächenzahl</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p>	<p>9. Sonstige Planzeichen</p> <p> mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche</p> <p>A zu Gunsten der Anlieger, der Leitungsträger und der Stadt Friesoythe</p> <p>B zu Gunsten der Anlieger und der Leitungsträger (Friesoyther Wasseracht)</p> <p>Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p> <p>LPB II Lärmpegelbereich II siehe textliche Festsetzung Nr. 5</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p> anschließende Bebauungspläne</p>
<p>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze</p> <p>o offene Bauweise</p> <p> Baugrenze</p>	<p>Nachrichtliche Hinweise</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeiten gestattet.</p> <p>Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Gehölze die Regelungen der DIN 18920 (Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.</p>
<p>4. Verkehrsflächen</p> <p> Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p> Einfahrtbereich</p> <p> Bereich ohne Ein- / Ausfahrt</p>	<p>6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p> Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p>
<p>5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</p> <p> unterirdisch</p> <p>OW Oberflächenwasser</p>	<p>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft</p> <p> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 3</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; siehe textliche Festsetzung Nr. 4</p> <p> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; siehe textliche Festsetzung Nr. 6</p>
<p>Maßstab 1 : 1000</p>	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)

1a. Im Mischgebiet (MI) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

1b. Im Mischgebiet (MI) dürfen Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zur Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 um bis zu 50 vom Hundert bis zu einer GRZ von 0,9 überschreiten (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den vorgelagerten öffentlichen Straßen „Schwaneburger Straße“ und „Barßeler Straße“ sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig; auf diesen Flächen sind jedoch nicht überdachte Stellplätze und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausnahmsweise zulässig. Im Übrigen sind nicht überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen außerdem durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie untergeordnete Gebäudeteile (Überdachungen, Rampen, Abstellrichtungen für Fahrräder und Einkaufswagen sowie für Wertstoff- und Abfallsammelbehälter) in geringfügigem Ausmaß überschritten werden (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO); die Anwendung von Satz 1 bleibt davon unberührt.

3. Die festgesetzte private Grünfläche ist mit raumbegrenzenden Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung wertgleich zu ersetzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB). Als raumbegrenzende Gehölze sind folgende Arten möglich:
Säulen-Spitzahorn (Acer platanoides „Columnare“),
Säulen-Bergahorn (Acer pseudoplatanus „Erectum“),
Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus „Columnaris“),
Säulen-Buche (Fagus sylvatica „Dawyck“),
Säulen-Eiche (Quercus robur „Fastigiata“),
Säulen-Eberesche (Sorbus aucuparia „Fastigiata“) oder vergleichbare Sorten mit säulenförmigem Wuchs.

4. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der natürlichen Entwicklung zu überlassen, jedoch gehölzfrei zu halten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Die Fläche dient als Gewässerrandstreifen der ordnungsgemäßen Unterhaltung des angrenzenden öffentlichen Wasserzuges III. Ordnung.

5. Innerhalb der als Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV) gekennzeichneten Flächen müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei der Errichtung von neuen oder einem wesentlichen Umbau von bestehenden Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen der DIN 4109, Tabellen 8 bis 10, an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereiches eingehalten werden. Das gilt nicht für die Gebäudeseiten, die von den Lärmquellen der vorgelagerten Straßen („Schwaneburger Straße“, „Barßeler Straße“ einschließlich Kreisverkehr) abgewandt sind. Außenwohnbereiche dürfen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV) nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall von den oben genannten vorgelagerten Straßen unterliegen, oder sie müssen durch bauliche Maßnahmen vor dem Verkehrslärm abgeschirmt werden.

6. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die vorhandenen Bäume zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Bei einem Abgang von Gehölzen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Entstehende Lücken sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu schließen. Innerhalb des Traufbereiches der vorhandenen Gehölze sind Stellplätze und Bewegungsflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

STADT FRIESOYTHE BEBAUUNGSPLAN NR. 193 "BARßELER STRASSE/ HEXENBERG"

