

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT FRIESOYTHE DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "KELLERDAMM" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

**NOCH: VERFAHRENSVERMERKE**

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:  
DEN \_\_\_\_\_

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG  
Donnerschweer Str. 90 • 26123 Oldenburg  
Tel.: 0441-361363-0  
Fax: 0441-361363-63

ENTWURF: 20.08.2008  
SATZUNG: 03.12.2008

PROJEKTBEREITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER  
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS, THALEN CONSULT GMBH, NEUENBURG

4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN  
DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "KELLERDAMM" WURDE IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB DURCHFÜHRT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.10.2008 BIS 10.11.2008 GEMÄß § 13A ABS. 3 NR. 2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGGUNG WURDEN AM 16.10.2008 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

5. SATZUNGSBESCHLUSS  
DER RAT DER STADT HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "KELLERDAMM" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

6. INKRAFTTRETEN  
DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄß § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ BEKANNTGEWACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "KELLERDAMM" IST DAMIT AM RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 SIND DIE VERLETZUNGEN VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.10.2008 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "KELLERDAMM" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

2. PLANUNTERLAGE  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
GEMARKUNG: ALTENOYTHE MABSTAB: 1:1.000  
DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES ÄMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BEREITSTELLUNG EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTATTET (§ 5 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS ÄMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NVERMG)) VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS. GVBl. 2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAUZEICHNUNGEN. ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 NVERMG).  
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSONTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDRFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDRFREI MÖGLICH.

OBVI TIMMERMANN UND DAMM  
FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_  
IM AUFTRAGE  
UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

## Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1. Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	maximale Anzahl der Vollgeschosse
GH max.: 9,5 m	maximal zulässige Gebäudehöhe

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

#### 4. Flächen für Gemeinbedarf

	Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:	
	Kirchlichen Zweckdienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen

	Zweckbestimmung:
	Abwasser

#### 6. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
	Angrenzende Bebauungspläne (ohne Festsetzungsnumm)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 43 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen gemäß § 4 (2), Ziffer 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die unter § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet die unter § 6 (2) Ziffern 6 – 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO ist im Mischgebiet die unter § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätte) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in Fahrbahnmitte gemessen. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nur durch untergeordnete technische Bauteile (Schornsteine, Antennen etc.) überschritten werden.

### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten für die Stadt Friesoythe, die Ver- und Entsorgungsunternehmen und für die Anlieger.

4.2 Der Allgemeinheit wird ein Gehrecht eingeräumt.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sind Garagen und überdachte Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

### 6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge und Tiefe von max. 20,00 m zulässig. Nebengebäude und Garagen i. S. der § 12 bzw. 14 BauNVO werden nicht mitgerechnet.

## Hinweise

### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990.

### 2. Überdeckung des B-Planes Nr. 72

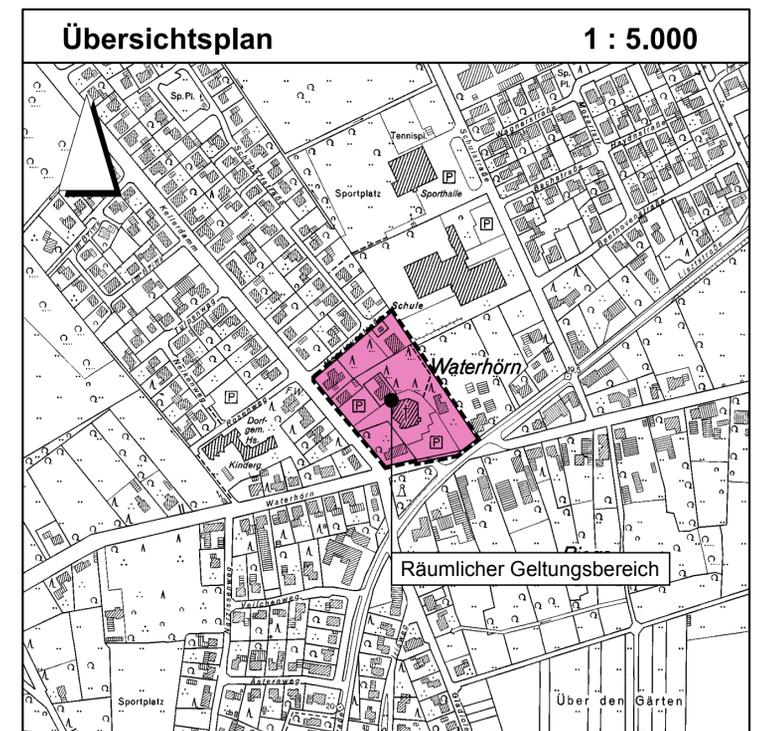
Innerhalb des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 werden die ursprünglichen Festsetzungen vom 14.05.1982 durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 ersetzt.

### 3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 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 Arbeit gestattet. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz zuletzt geändert am 05.11.2004)

### 4. Verkehrslärm

Von der Landesstraße 831 gehen Immissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



## Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 72 "Kellerdamm"

### 1. Änderung

#### M. 1 : 1.000

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB