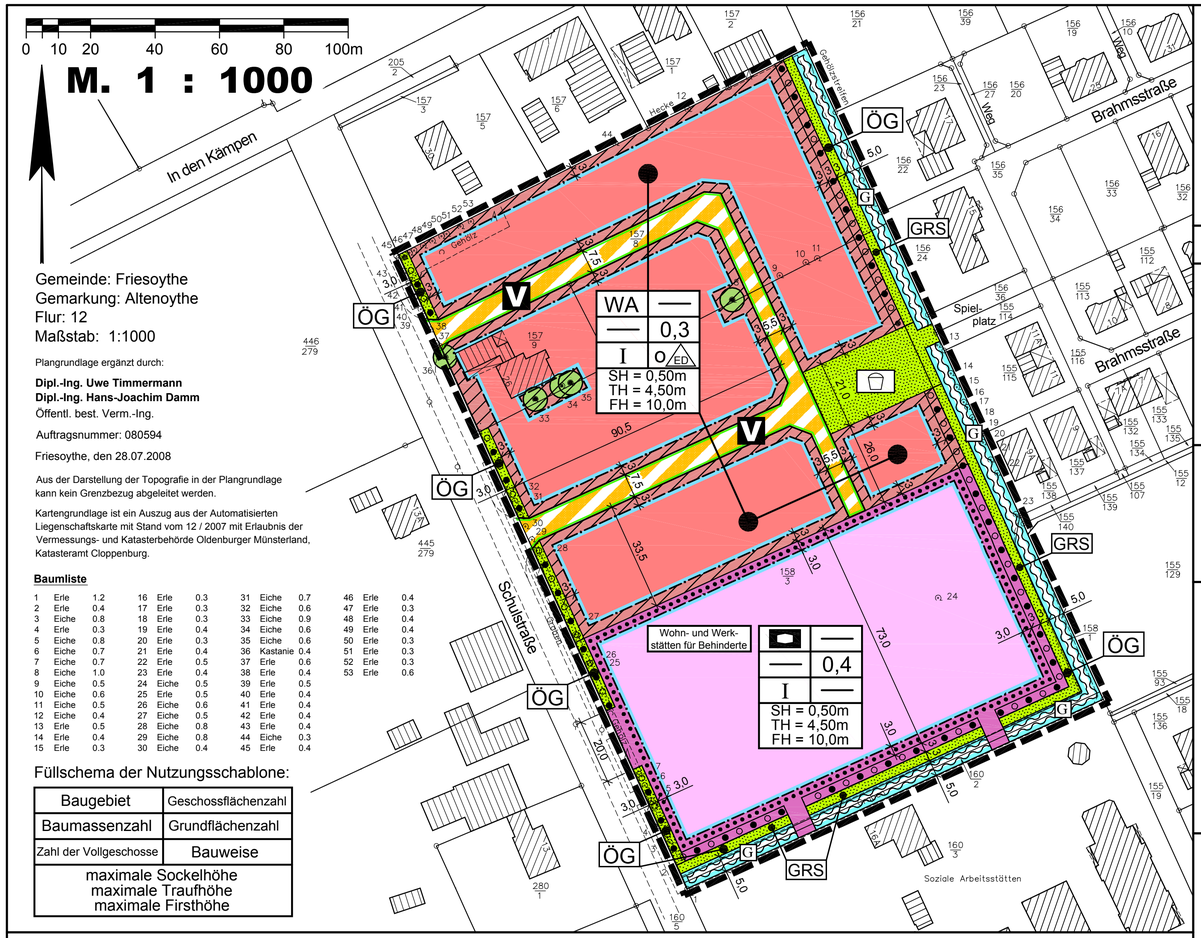


Gemeinde: Friesoythe
Gemarkung: Altenoythe
Flur: 12
Maßstab: 1:1000

Plangrundlage ergänzt durch:

Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Auftragsnummer: 080594

Friesoythe, den 28.07.2008

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 / 2007 mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Münsterland, Katasteramt Cloppenburg.

Baumliste

1	Erle	1.2	16	Erle	0.3	31	Eiche	0.7	46	Erle	0.4
2	Erle	0.4	17	Erle	0.3	32	Eiche	0.6	47	Erle	0.3
3	Eiche	0.8	18	Erle	0.3	33	Eiche	0.9	48	Erle	0.4
4	Erle	0.3	19	Erle	0.4	34	Eiche	0.6	49	Erle	0.4
5	Eiche	0.8	20	Erle	0.3	35	Eiche	0.6	50	Erle	0.3
6	Eiche	0.7	21	Erle	0.4	36	Kastanie	0.4	51	Erle	0.3
7	Eiche	0.7	22	Erle	0.5	37	Erle	0.6	52	Erle	0.3
8	Eiche	1.0	23	Erle	0.4	38	Erle	0.4	53	Erle	0.6
9	Eiche	0.5	24	Eiche	0.5	39	Erle	0.5			
10	Eiche	0.6	25	Erle	0.5	40	Erle	0.4			
11	Eiche	0.5	26	Eiche	0.6	41	Erle	0.4			
12	Eiche	0.4	27	Eiche	0.5	42	Erle	0.4			
13	Erle	0.5	28	Eiche	0.8	43	Erle	0.4			
14	Erle	0.4	29	Eiche	0.8	44	Eiche	0.3			
15	Erle	0.3	30	Eiche	0.4	45	Erle	0.4			

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Sockelhöhe maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	

1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen
Zweckbestimmung: Wohn- und Werkstätten für Behinderte
Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dient der Unterbringung von Wohn- und Werkstätten für Behinderte sowie der erforderlichen Verwaltungs- und Bürogebäude einschließlich Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet:
In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig:
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Mindestgrundstücksgröße:
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße eines Baugrundstücks 600 qm.

1.4 Zahl der Wohnungen:
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Baugrundstück mit einer Mindestgröße von 600 qm höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zum Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche bzw. zu öffentlichen Grünflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen:
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m über dem Bezugspunkt.
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauer- werks und der Dachhaut zu verstehen.
Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m werden Dachaufbauten, Zwerch- giebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB):
1.7.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Beim Anpflanzen von Bäumen ist dabei zur Böschungsoberkante von Gewässern ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Gräben oder Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser.

1.7.2 Straßenbäume:
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist je 100 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

1.7.3 Festgesetzte Einzelbäume:
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume ist jede Bodenver- siegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei wider- rechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

2. Hinweise:

2.1 Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120, gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten.
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.

2.2 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EE WärmeG):
Am 1. Januar 2009 trtt das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

2.3 Gewässerräumstreifen (GRS):
Anpflanzungen im Plangebiete müssen so unterhalten werden, dass entlang des Gewässers dauerhaft ein nutzbarer Räumstreifen von mind. 3,0 m Breite verbleibt.

3. Pflanzlisten:

Pflanzliste 1

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Acer platanoides	Spitzahorn	Crataegus laevigata	Weißdorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Frangula alnus	Faulbaum
Betula pendula	Hängebirke	Ilex aquifolium	Stechpalme
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Esche	Rosa canina	Hundsrose
Populus tremula	Zitterpappel	Rubus fruticosus	Brombeere
Quercus robur	Stieleiche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Ohrweide	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide		
Salix cinerea	Grauweide		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Tilia cordata	Winterlinde		

Pflanzliste 2

Bäume:			
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.2007 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.04.2005, hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 189 " Schulstraße / Caritas ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 " Schulstraße / Caritas " 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 18.11.2008

.....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am .....dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die Bürgerbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB in Form einer Bürgerversammlung und eines anschließenden öffentlichen Aushanges durchzuführen.
Ort und Zeitpunkt der Bürgerversammlung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 17.10.2008 bis 10.11.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. .

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Der 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. 189 " Schulstraße / Caritas " beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 189 " Schulstraße / Caritas " 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:	Liegenschaftskataster		
Gemeinde:	Friesoythe	Gemarkung:	Altenoythe
Flur:	12	Maßstab:	1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12 / 2007).
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 .....

Plangrundlage ergänzt durch:

Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Auftragsnummer: 080594

<u>Erlaubnisvermerk:</u>
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph § 5 Abs. 3, Paragraph § 9 Abs.1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 - Nds. GVBI. Nr. 1 / 2003 S. 5).

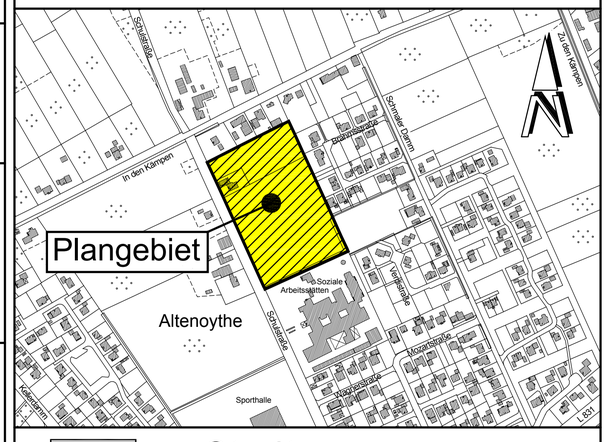
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs- verordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Wohn- und Werkstätten für Behinderte
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH=0,50m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH=4,50m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH=10,0m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
o		Offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: V = Verkehrsberuhigter Bereich
		Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: = Spielplatz GRS = Gewässerräumstreifen
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses Hier: G = Graben
		zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt
Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 189

" Schulstraße / Caritas "

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

(Vorlage Satzungsbeschluss)

BP189.DWG