



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 Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel 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. 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 Bodenverriegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

2. Hinweis:

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.

3. Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 Bäume: Acer campestre Acer pseudoplatanus Acer platanoides Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Populus tremula Quercus robur Salix aurita Salix caprea Salix cinerea Sorbus aucuparia Tilia cordata	Feldahorn Bergahorn Spitzahorn Schwarzerle Hängebirke Hainbuche Rotbuche Esche Zitterpappel Stieleiche Ohrweide Salweide Grauweide Vogelbeere Winterlinde	Sträucher: Cornus sanguineum Corylus avellana Crataegus laevigata Frangula alnus Ilex aquifolium Lonicera periclymenum Prunus spinosa Rosa canina Rubus fruticosus Sambucus nigra Viburnum opulus	Blutroter Hartriegel Haselnuss Weißdorn Faulbaum Stechpalme Waldgelbblatt Schlehe Hundsrose Brombeere Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball
Pflanzliste 2 Bäume: Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Crataegus laevigata Fagus sylvatica	Bergahorn Hainbuche Rotdorn Rotbuche	Quercus robur Sorbus aria Sorbus aucuparia Tilia cordata	Stieleiche Hainbeere Vogelbeere 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 25.08.2008

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung 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 Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 § 3 Abs. 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
Flur: 12
Gemarkung: Altenoythe
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

Erlaubnisvermerk:
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. GVBl. Nr. 1 / 2003 S. 5).

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 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 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: = Verkehrsberuhigter Bereich	
	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: = Spielplatz = Gewässerräumstreifen	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses Hier: = 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

Plangebiet

Altenoythe

Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 189

" Schulstraße / Caritas "

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -