

GEE	
0,6	a
GH: geneigte Dächer max. 8,00 m, Flachdächer max. 6,00 m	
TH: max. 6,00 m	
TF: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2 bis 7,3	

Baumliste	
1	Laubbaum 0,3
2	Laubbaum 0,3
3	Laubbaum 0,4
4	Eiche 0,2
5	Eiche 0,2
6	Birke 0,3
7	Birke 0,3
8	Birke 0,2
9	Birke 0,2
10	Laubbaum 0,4
11	Laubbaum 0,3
12	Eiche 0,2
13	Laubbaum 0,6

Textliche Festsetzungen

1. Eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit Ausnahme von Betriebsstellen nicht zulässig. Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen das Emissionskontingent  $L_{eq}$  nach DIN 45691 für den mit 1.2a gekennzeichneten Bereich tags (6.00 - 22.00) = 50 dB(A), für den mit 1.2b gekennzeichneten Bereich tags = 60 dB(A) und für den mit 1.2c gekennzeichneten Bereich tags = 62 dB(A) nicht überschreiten; für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent um das Zusatzkontingent  $L_{Zusatz} = x$  dB(A) tags und nachts. Nachts sind gewerbliche Emissionen nicht zulässig. Die genauen Werte werden nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt.

2. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage: Als unterer Bezugspunkt gilt der Mittelpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Mittelpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.

Traufhöhe: Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dächern (Krüppelwalm, Dachaufbauten).

Gebäudehöhe: Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe die Gebäudehöhe. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Gebäudehöhe. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind maximale Gebäudelängen (Summe aller aneinandergrenzender Einzelgebäude) bis 80 m zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach Landesrecht.

5. Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur um bis zu 20 % überschritten werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1. Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten eines evtl. rückwärtig liegenden Baugrundstücks, der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht (und Radfahrrecht) zu belasten.

6.2. Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht (und Radfahrrecht) zu belasten.

6.3. Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht (und Radfahrrecht) zu belasten.

7. Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a i. V. m. Nr. 16 BauGB)

7.1. Nördlicher Streifen: Der vorhandene Baumbewuchs (Lindenallee) ist in seinem Charakter dauerhaft zu erhalten und zu sichern und bei Bedarf durch Neupflanzungen zu ergänzen; innerhalb der festgesetzten Fläche sind keine weiteren Gehölzpflanzungen zulässig; die Uferzonen des Grabens sind mit einheimischen Ufersträuchern zu begrünen; die Anlage eines Geh- und Radweges ist zulässig.

7.2. Westlicher Streifen: Die Fläche ist auf ganzer Länge auf 6 m Breite vollflächig mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen; zum Graben hin ist eine Gehölzreihe zu haltende Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3. Ostlicher Streifen: Zur vorhandenen Wohnbebauung hin ist eine vollflächige Gehölzpflanzung (standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten) anzulegen; die Anlage eines Fußweges in wassergebundener Ausführung ist zulässig.

7.4. Südlicher Streifen: Die öffentliche Grünfläche entlang der Südgrenze des Plangebietes ist zum Gewerbegebiet hin mit einer 4-reihigen Gehölzpflanzung aus standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten auf 6 m Breite zu bepflanzen; dieser Pflanzung vorgelagert ist eine 4 m breite extensiv zu pflegende Wiesenfläche anzulegen, die dauerhaft gehölzfrei zu halten ist.

Hinweise

- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschasensammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Friesoythe, dem Landkreis Cloppenburg als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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 vier 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.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cloppenburg - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

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. 146 "NEUSCHARREL-ACHTERHÖRN", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 146 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

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

2. PLANUNTERLAGE  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
GEMARKUNG: NEUSCHARREL, MAßSTAB: 1:1.000

DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN 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 AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN, NVERMG, VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS.GVBI.2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN, 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 STÄDTBAULICHE BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH; 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.

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

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: L. WINTER  
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS  
NEUENBURG, DEN \_\_\_\_\_  
SATZUNGSEXEMPLAR: \_\_\_\_\_  
ENTWURF: \_\_\_\_\_ (WINTER)



4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG MIT DEM UMWELTBERICHT ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

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

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 146 NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

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

6. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT GEWORDEN. \_\_\_\_\_ BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

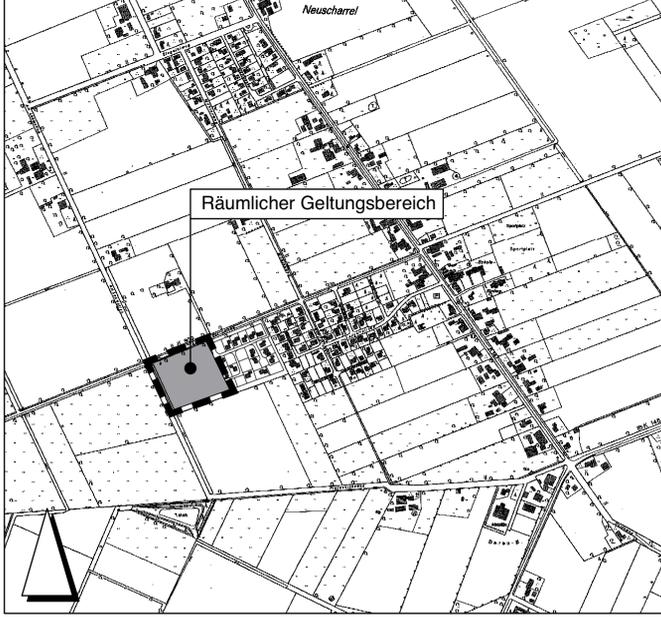
FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 146 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

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

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

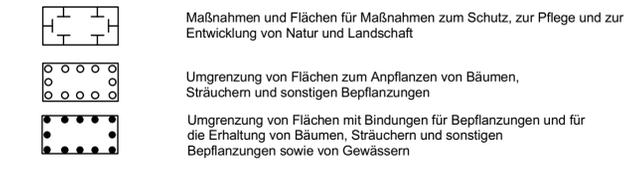
I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**  
GEE: Eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO**  
0,4: Grundflächenzahl  
GH: max. 8,00 m: maximale Gebäudehöhe  
TH: max. 6,00 m: maximale Traufhöhe
- Bauweise, Baugrenzen**  
a: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO  
Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**  
Flachdächer max. 6,00 m  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



8. Sonstige Planzeichen

