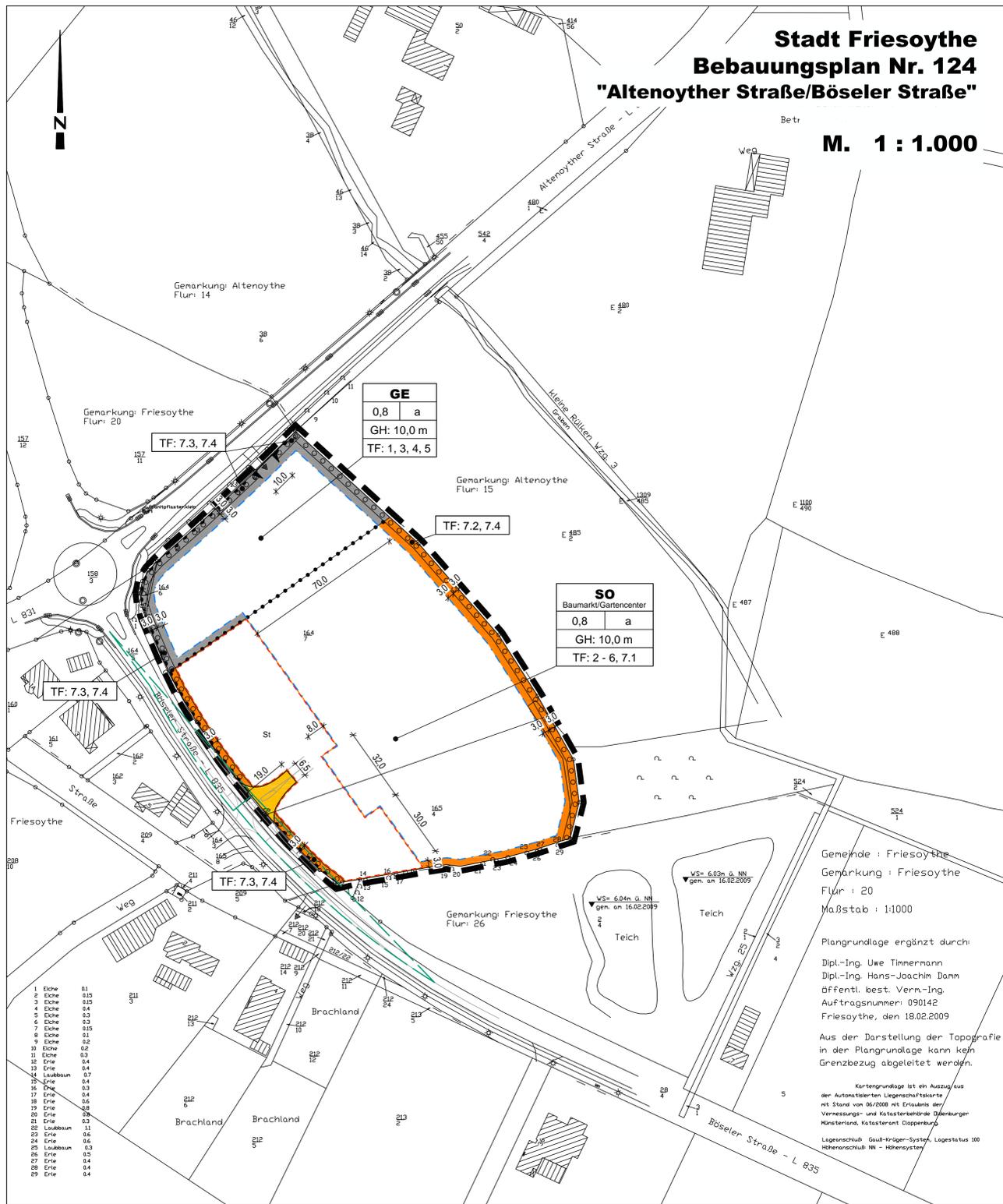


Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 124 "Altenoyther Straße/Böseler Straße"

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO**
In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsunternehmungen nur Fachmärkte zulässig, zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht zulässig (Definition gemäß „Friesoyther Sortimentsliste“, Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Friesoythe Juni 2009). Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche darf insgesamt maximal 150 qm betragen. Je zentrenrelevantem Sortiment sind maximal 100 qm Verkaufsfläche zulässig.
- Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Baumarktes und Gartencenters. Es sind zulässig:
 - ein Baumarkt mit Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 6.000 qm. Der Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten darf insgesamt höchstens 10% der Verkaufsfläche betragen. Für die beiden zentrenrelevanten Sortimente „Glas/Porzellan/Keramik“ und „Hausrar“ sind jeweils maximal 100 qm Verkaufsfläche zulässig; alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente sind jeweils auf maximal 100 qm Verkaufsfläche begrenzt (Definition gemäß „Friesoyther Sortimentsliste“, Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Friesoythe Juni 2009).
 - ein Tierfuttermarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 420 qm
 - ein Café mit einem Backwarenverkaufshop mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 qm
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO**
Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte der Böseler Straße. Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für untergeordnete technische Anlagen.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**
Die zulässige Gesamtverriegelung des Baugrundstücks darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu 90 % betragen.
- Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
In dem Sondergebiet sind die Kundenstellplätze innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze unterzubringen. Sind darüber hinaus weitere Stellplätze erforderlich, können diese - ausnahmsweise nach Zustimmung durch die Stadt Friesoythe - innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - Die Stellplatzanlagen ist nach folgenden Maßgaben durch Baumpflanzungen zu gliedern:
 - je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen,
 - die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.
 - Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind gruppenweise mit Gehölzen zu bepflanzen.
 - Die gekennzeichneten Pflanzflächen entlang der Landesstraße sind je lfd. 15 m mit mittel- oder großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die verteilenden Beete sind zu begrünen. Die Beete dürfen für Zuwegungen für den Fußgänger- und Radverkehr unterbrochen werden.
 - Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Zu- und Abfahrverbote**
Entlang der beiden Landesstraßen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zu- und Abfahrmöglichkeiten auf die Landesstraßen sind mit einer öffentlichen Verkehrsfläche und einem Ein- und Ausfahrbereich gekennzeichnet.
- 20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG**
Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
- 40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG**
Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der Landstraße erforderlich.
- Sichtfelder**
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen - baulichen Anlagen oder Bepflanzungen - mit einer Höhe über 0,80 m freizuhalten.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steilkonzentrationen, 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 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Friesoythe den Bebauungsplan Nr. 124 „Altenoyther Straße/Böseler Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den _____
(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Plangrundlage**
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom _____. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den _____
ÖbVI Timmermann und Damm _____ (Unterschrift) (Siegel)

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 1/2003).

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Rößen

Oldenburg, den 01.12.2009. _____ (Unterschrift)

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

4. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

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 Begründungen beschlossen.

Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

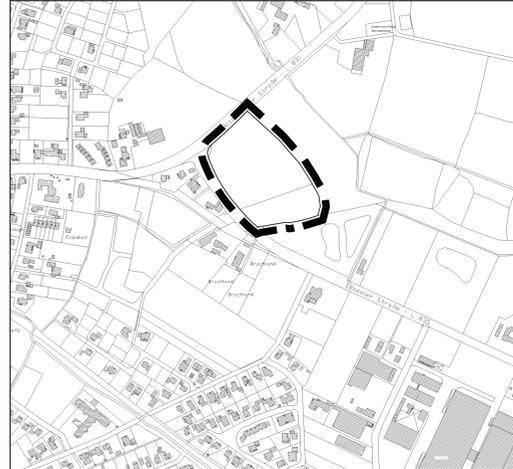
Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den _____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiete
- SO Sonstiges Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GH: 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: St Stellplätze
- TF: 1 s.h. Textliche Festsetzung Nr. 1

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Sichtdreieck