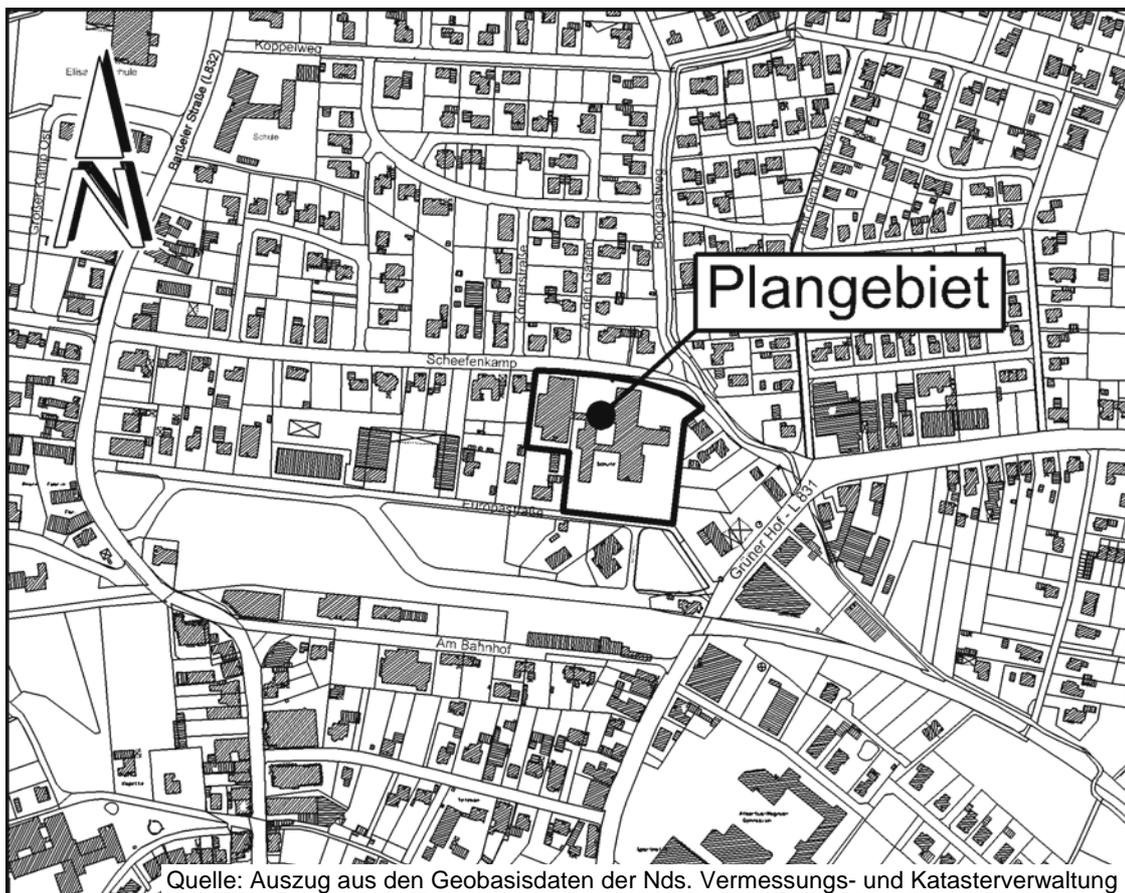




Begründung
zur 4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 6
„Scheefenkamp“
(Ortsteil Friesoythe)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

(Vorlage Satzungsbeschluss)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	6
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE	8
7 VERFAHREN	9
ANLAGEN	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scheefenkamp“ der Stadt Friesoythe liegt im östlichen zentralen Bereich des Hauptortes Friesoythe zwischen der Barßeler Straße (L 832) im Westen und der Straße „Grüner Hof“ (L 831) im Osten.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scheefenkamp“ umfasst die Flurstücke Nr. 45/2 und 46/2 der Flur 20, Gemarkung Friesoythe. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Scheefenkamp“ und im Süden durch die Europastraße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, rechtskräftig seit dem 21.10.1977. Dieser setzt für den vorliegenden Geltungsbereich der 4. Änderung, entsprechend der bereits zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Nutzung, eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest (s. Anlage 1). Wenngleich das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche nicht zu den Baugebieten zählt und somit nicht automatisch den Bestimmungen der BauNVO unterliegt, wurden im Ursprungsplan sowohl ein Bauteppich festgesetzt als auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nut-

zung getroffen. Der Bauteppich orientierte sich dabei im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung und setzt insbesondere im südlichen und östlichen Bereich größere Bereiche als nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.

Die Fläche wird durch die Berufsbildenden Schulen Friesoythe genutzt. Die Schule benötigt dringend Erweiterungsmöglichkeiten, denen jedoch der enge Bauteppich und die mit 0,4 ebenfalls sehr eng gefasste Grundflächenzahl entgegenstehen. Für die geplanten Erweiterungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.370 qm. Das Plangebiet ist als Teil des Stadtkerns von Friesoythe vollständig von Bebauung umgeben und selbst mit den Gebäuden und Anlagen der Berufsbildenden Schulen bebaut. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt. Im nördlichen Bereich ist eine Versorgungsanlage „Elektrizität“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Die bisher bestehenden zeichnerischen Festsetzungen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen sind in Anlage 1 dargestellt.

Das Plangebiet wird vollständig durch die Berufsbildenden Schulen Friesoythe genutzt. Das Gebiet ist entsprechend mit den Gebäuden und Nebenanlagen der Schule bebaut. Im nordwestlichen und südöstlichen Bereich wurden Stellplatzflächen angelegt, die jeweils durch Gehölzstrukturen eingefasst oder gegliedert sind. Am östlichen Rand verläuft ein Privatweg. Die übrigen Freiflächen stellen sich als von Grünstrukturen gesäumte, jedoch größtenteils intensiv genutzte Schulhof- oder Wegeflächen dar.

Die westlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6, 2. Änderung und wurden als Mischgebiet mit einer max. zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Hier hat sich eine entsprechende Nutzungsstruktur aus gewerblichen Nutzungen (Tankstelle, Tierarztpraxis, Fahrschule etc.) und Wohnnutzungen, zum Teil in gemischt genutzten Gebäuden entwickelt.

Nördlich verläuft die Straße „Scheefenkamp“ und südlich die Europastraße. An die Straßen schließen sich jeweils wohnbaulich genutzte Flächen an, die nach Osten zur L 831 in eine überwiegend gemischte Nutzung übergehen.

Die nördlich des „Scheefenkamp“ gelegene Bebauung ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6, welcher den Bereich als allgemeines Wohngebiet ausweist. Auch hier sollte nach den bisherigen Festsetzungen eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise möglich sein.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt unverändert als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Mit der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung bleibt die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind für Flächen für Gemeinbedarf nicht vorgeschrieben. Wie bereits beschrieben, setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet jedoch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bei maximal drei Vollgeschossen fest. Eine GRZ von 0,4 entspricht gem. § 17 BauNVO dem zulässigen Höchstmaß für ein allgemeines Wohngebiet, setzt jedoch der vorhandenen Nutzung „Schule“ mit ihren speziellen Aufgaben und Anforderungen einen zu engen Rahmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher für das vorliegende Plangebiet auf 0,8 erhöht, um die Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden zu verbessern und die erforderlichen Erweiterungen zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt dagegen mit 1,0 unverändert. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bleiben, wie bisher, maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Der Bauteppich wird insbesondere nach Süden und Südosten ausgeweitet. Im Gegenzug wird für den südlichen Teilbereich die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei Vollgeschosse reduziert und die Höhenentwicklung durch die ergänzende Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf 8 m begrenzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde am 21.10.1977 rechtskräftig. Damit wurde die Festsetzung zur Grundflächenzahl im damaligen Geltungsbereich auf Grundlage der BauNVO 1977 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Im Plangebiet waren daher bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Tatsächlich sind erhebliche Teile des Gebietes durch Wege- und Stellplatzflächen sowie den Schulhof versiegelt.

Mit der Planänderung greift die BauNVO 1990, welche für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Ga-

ragen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Im vorliegenden Fall wird diese Kappungsgrenze bereits durch die Erhöhung der GRZ auf 0,8 erreicht. Aufgrund der für Erweiterungen nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und der im Gebiet erforderlichen Stellplätze Schulhofflächen u.ä. würde sich für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ein zu enger Rahmen ergeben. Im Plangebiet wird daher eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

3.2 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet war bislang eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind im Gebiet Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig. Tatsächlich ist jedoch bereits ein zusammenhängendes Gebäude mit über 50 m Länge entstanden, welches zudem erweitert werden soll. Für das Gebiet wird eine Bauweise daher nicht weiter festgesetzt, sodass entsprechend dem Bestand bzw. Bedarf auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Der Bauteppich wird mit der vorliegenden Planänderung insbesondere nach Südosten und nach Süden ausgeweitet und es werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von größtenteils 5 m Tiefe festgesetzt. Die nördliche und südwestliche Baugrenze werden dadurch jeweils nur geringfügig geändert. Die östliche Baugrenze berücksichtigt eine am Ostrand des Plangebietes vorhandene Fußwegeverbindung und hält zu dieser einen Abstand von ca. 5 m ein. Dadurch ergeben sich hier nicht überbaubare Grundstücksflächen von 10 m Breite. Im Nordwesten stellt die Grundstücksgrenze gleichzeitig die Begrenzung des Bauteppichs dar.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung bleibt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ unverändert erhalten.

Durch die Ausweitung des Bauteppichs und die Erhöhung der Grundflächenzahl wird eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht. Im südlichen und südöstlichen Bereich werden die Möglichkeiten einer Bebauung mit Hauptgebäuden ausgeweitet.

Südlich grenzt mit der Europastraße eine Straßenverkehrsfläche an. Auch am östlichen Rand des Plangebietes verläuft innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Wegeverbindung. Zudem setzt der ursprüngliche Bebauungsplan auf den östlich angrenzenden Flächen ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von 6-7 m Tiefe fest, sodass die ergänzend geplante Bebauung zur östlich und südlich angrenzenden Nachbarbebauung Abstände von über 15 m

einhält. Zusätzlich wird für den südlichen Bereich die Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe auf 8 m begrenzt.

Nach Auffassung der Stadt werden daher die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang vollständig als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotop- oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 12.370 qm große Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 6, 2. Änderung. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,8 ca. 9.900 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Da zudem mit der vorliegenden Planänderung die BauNVO 1990 greift und die bislang im Plangebiet theoretisch mögliche Bodenversiegelung von 100 % auf nunmehr max. 90 % begrenzt wird (s. Kap 3.1), ergibt sich durch die geänderten Festsetzungen insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad.

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung für das Plangebiet nicht getroffen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Änderung somit insgesamt nicht zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen, Hecken und Sträuchern vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Gebiet im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6, 2. Änderung nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bauteppich ausgeweitet. Innerhalb des Baufeldes ist der genaue Umfang der zu beseitigenden Gehölze, aufgrund der noch fehlenden konkreten Ausgestaltung der benötigten Erweiterung, noch nicht bekannt. Grundsätzlich ist jedoch von einer teilweisen Beseitigung dieser innerörtlichen Gehölzstrukturen auszugehen.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der angrenzend verbleibenden Bäume und Gärten genügend Ausweichlebensräume finden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

Versorgungsleitung

Am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes verläuft innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Wasserversorgungsleitung DN 100 GG. Die Trasse dieser Versorgungsleitung ist in den Bebauungsplan aufgenommen. Der nicht überbaubare Bereich ist mit 5 m Breite ausreichend dimensioniert, die erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zur Leitungstrasse einzuhalten. Zum Schutz der Leitung wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sie von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen,

auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)“.

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der für 2012 vorgesehenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2012/2013¹) sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis.....öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

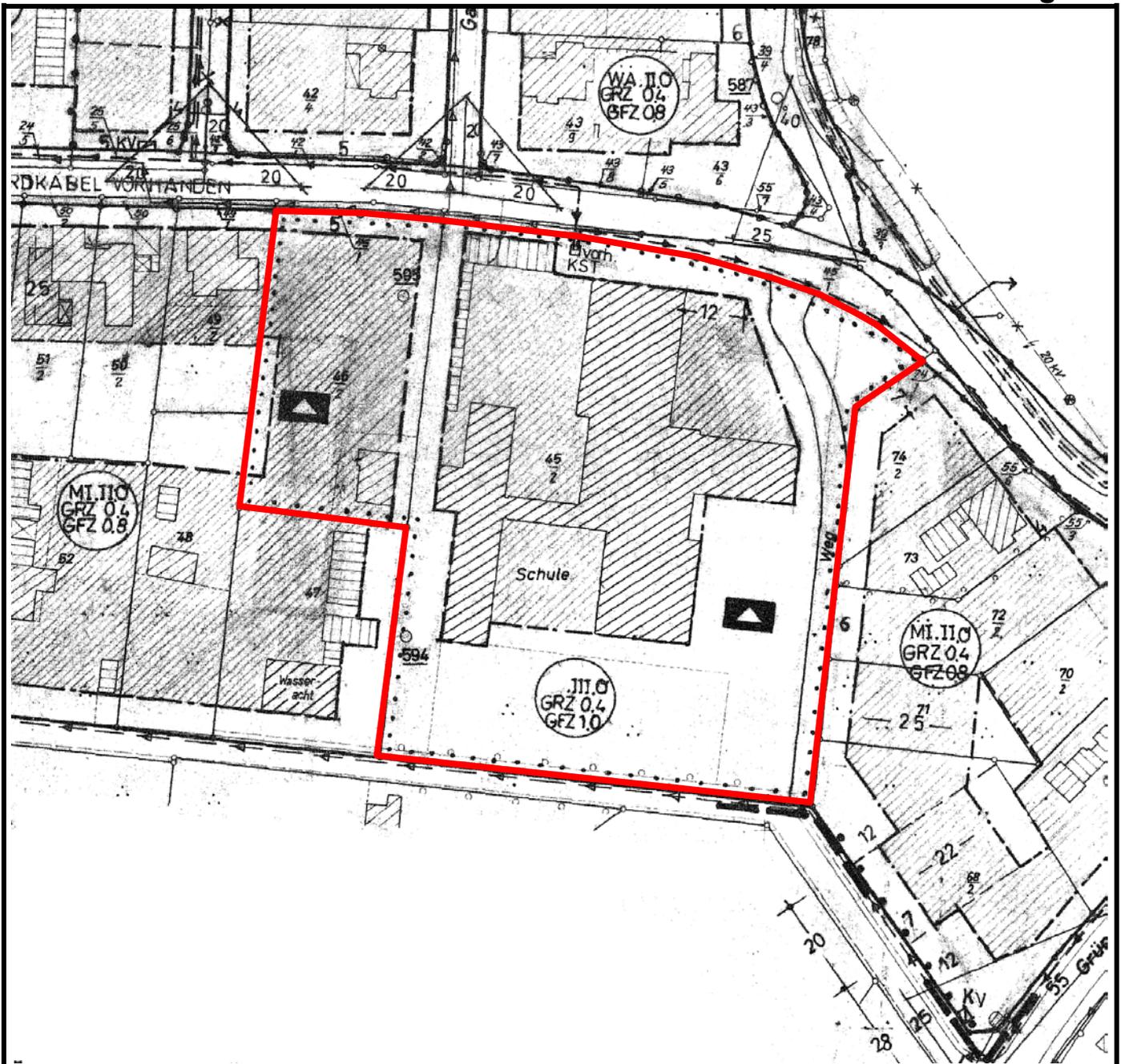
Friesoythe, den

Bürgermeister

¹ Eine Einigung der Bundesministerien auf einen gemeinsamen Regierungsentwurf für die Novelle zur Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde im September 2012 verkündet.

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6,
2. Änderung



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 6, 4. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 6, 2. Änderung

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, 2. Änderung:

- Fläche für Gemeinbedarf
- ▲ Schule
- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- 1,0 GFZ Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise

Stadt Friesoythe

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 6,
4. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 6,
2. Änderung**

- unmaßstäblich -