

Präambel und Ausfertigung Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 193, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen. Friesoythe, den 17.10.2007 (Stapel) Bürgermeister	
Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsförmlich bekannt gemacht. Friesoythe, den Bürgermeister	
Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) © Niedersächsisches Vermessungs- und Katasteramt Maßstab: 1:1000 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 01.12.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinkunft der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Friesoythe, den (Stapel) Dipl. Ing. Uwe Timmermann (Öffent. best. Verm.-Ing.) Unterschrift	
Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedest. 10, 26135 Oldenburg. Oldenburg, den 21.06.2007 (Planverfasser)	
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2007 ortsförmlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.07.2007 bis 27.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Friesoythe, den 17.10.2007 Bürgermeister	
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem gestellten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsförmlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Friesoythe, den Bürgermeister	
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Friesoythe, den 17.10.2007 Bürgermeister	
In Kraft treten Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsförmlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten. Friesoythe, den (Unterschrift)	
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Friesoythe, den (Unterschrift)	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)

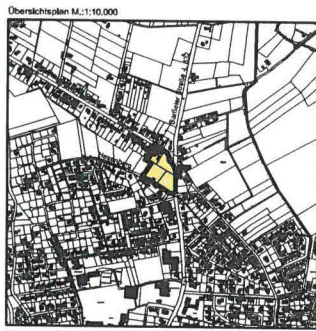
- 1a. Im Mischgebiet (MI) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungsgelassen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.
- 1b. Im Mischgebiet (MI) dürfen Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zur Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 um bis zu 50 vom Hundert bis zu einer GRZ von 0,9 überschreiten (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den vorgelagerten öffentlichen Straßen „Schwanenburger Straße“ und „Barsseler Straße“ sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig; auf diesen Flächen sind jedoch nicht überdachte Stellplätze und Werbeanlagen an der Stirn der Leistung ausnahmsweise zulässig. Im Übrigen sind nicht überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen außerdem durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie untergeordnete Gebäudeteile (Überdachungen, Rampen, Abstellanlagen für Fahrräder und Einkaufswagen sowie für Wurst- und Abfallsammelbehälter) in geringfügigem Ausmaß überschritten werden (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO); die Anwendung von Satz 1 bleibt davon unberührt.
3. Die festgesetzte private Grünfläche ist mit raumbegrenzenden Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung wertgleich zu ersetzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB). Als raumbegrenzende Gehölze sind folgende Arten möglich:
 - Säulen-Spitzahorn (Acer platanoides „Columnare“),
 - Säulen-Bergahorn (Acer pseudoplatanus „Erectum“),
 - Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus „Columnaris“),
 - Säulen-Buche (Fagus sylvatica „Dawyck“),
 - Säulen-Eiche (Quercus robur „Fastigiata“),
 - Säulen-Eberesche (Sorbus aucuparia „Fastigiata“) oder vergleichbare Sorten mit säulenförmigen Wuchs.
4. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der natürlichen Entwicklung zu überlassen, jedoch gehörfrei zu halten, Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Die Fläche dient als Gewässerstrandstreifen der ordnungsgemäßen Unterhaltung des angrenzenden öffentlichen Wasserzuges III. Ordnung.

5. Innerhalb der als Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV) gekennzeichneten Flächen müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei der Errichtung von neuen oder einem wesentlichen Umbau von bestehenden Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen der DIN 4109, Tabellen 8 bis 10, an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereiches eingehalten werden. Das gilt nicht für die Gebäudeselten, die von den Lärmquellen der vorgelagerten Straßen („Schwanenburger Straße“, „Barsseler Straße“ einschließlich Kreisverkehr) abgewandt sind. Außenwohnbereiche dürfen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV) nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall von den oben genannten vorgelagerten Straßen unterliegen, oder als müssen durch bauliche Maßnahmen vor dem Verkehrslärm abgeschirmt werden.
6. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die vorhandenen Bäume zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Bei einem Abgang von Gehölzen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Entstehende Lücken sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu schließen. Innerhalb des Traufbereiches der vorhandenen Gehölze sind Stellplätze und Bewegungsfeldern ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1. Art der baulichen Nutzung 0,8 Mischgebiete	8. Grünflächen private Grünfläche
2. Maß der baulichen Nutzung 0,8 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	9. Sonstige Planzeichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsweg zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlage, der Leitungsträger und der Stadt Friesoythe zu Gunsten der Anlage und der Leitungsträger (Friesoyther Wasserrecht) Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich II siehe textliche Festsetzung Nr. 5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans anschließende Bebauungslinie
3. Bauweise, Bauform, Baugrenze offene Bauweise Baugrenze	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
4. Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besondere Zweckbestimmung Einzelbereich Bereich ohne Ein- Ausfahrt	11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft siehe textliche Festsetzung Nr. 4 Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; siehe textliche Festsetzung Nr. 6
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch Oberflächenwasser	Nachrichtliche Hinweise Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten in- oder frühgeschichtliche Bodenreste (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschiffsanordnungen, Schächte sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stielkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSDSG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist die Person, die Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenrunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSDSG 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. Während der Bauzeit sind zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Gehölze die Regelungen der DIN 19200 (Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenscheiden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Maßstab 1 : 1000

**STADT FRIESOYTHE
BEBAUUNGSPLAN NR. 193
"BARSELER STRASSE/
HEXENBERG"**



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

T310/friesoythe\B193\B193_v3.dwg R2000

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vernehmlassung § 4 (1) - § 4 (2) - § 3 (2) - § 3 (3) - § 19 - § 10
Datum: 08.05.2007/21.06.2007/03.09.2007/17.10.2007