



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
1. Art der baulichen Nutzung	SO Sondergebiete; Einzelhandel für Nahversorgung	1. Belange des Denkmalschutzes Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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.
2. Maß der baulichen Nutzung	0,9 Grundflächenzahl 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze	a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2 --- Baugrenze	
4. Grünflächen	private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	Abstandsgrün Abstandsgrün	
5. Verkehrsflächen	— Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- Ausfahrt	
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft	Zu erhaltende Bäume	
7. Sonstige Planzeichen	mit Leitungsrecht zu Gunsten der Friesoyther Wasseracht zu belastende Fläche (hier verläuft der verrohrte Graben III. Ordnung 10-00.12 der Friesoyther Wasseracht) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 193, 2. Änderung anschließende Bebauungspläne	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1a. Das sonstige Sondergebiet (SO) dient dem, auch großflächigen, Einzelhandel für die Nahversorgung (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO). Zulässig sind Einzelhandelseinrichtungen (Gebäude und Anlagen) nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 1b, sowie allgemein die für den Betrieb und die Unterhaltung der Einzelhandelseinrichtungen erforderlichen:

- Zufahrten und Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter,
- Nebenanlagen für die An- und Ablieferung,
- Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung,
- Fahrradständer und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen,
- Werbeanlagen am Ort der Leistung und
- Anlagen des Immissionsschutzes (Schallschutzanlagen).

1b. Im Sondergebiet SO sind zulässig:

- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt höchstens 1.010 m², davon max. 10% der Verkaufsfläche für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente;
- 1 Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Bäckerei-/ Konditoreiwaren einschließlich Café mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt höchstens 80 m².

2. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen bis maximal 100 m zulässig.

3. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) versteht sich als Höchstgrenze gemessen über der Fahrbahnoberfläche auf dem der baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnitt der Barßeler Straße. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Anlagen des Immissionsschutzes sind von den genannten Höhenbegrenzungen ausgenommen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der vorgelagerten öffentlichen Straße „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 Stätte 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, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Einkaufswagen sowie für Wertstoff- und Abfallsammelbehälter) in geringfügigem Ausmaß überschritten werden (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO); die Anwendung von Satz 1 bleibt davon unberührt.

5. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist jegliche Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen und darf in diesem Zusammenhang auch gärtnerisch genutzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15). Die in der privaten Grünfläche zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten; bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgebot oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz unter Verwendung standortheimischer Laubbauarten anzupflanzen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Friesoythe diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab:1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 29.09.2020).
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.

Cloppenburg, den

.....
Siegel

.....
Dipl. Ing. Julius Dieckmann
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem
Planungsbüro TOPOS, Destedstr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den

.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 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 Ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am Ortsüblich 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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

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)

STADT FRIESOYTHE BEBAUUNGSPLAN NR. 193 "BARßELER STRASSE/ HEXENBERG" 1. ÄNDERUNG

Übersichtsplan M.:1:5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

D:\Acad-Daten\Friesoythe\B193-1Ä_F78\B193_v7.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (1) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a / § 10
Datum: 26.10.2020/04.11.2022/06.02.2023