



Bebauungsplan Nr. 106

„Edewechterdamm“

2. Änderung

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“, bestehend aus der nachfolgenden Übersichtskarte, dem Planauszug und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

Der Bürgermeister

§ 1 Geltungsbereich

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 106 „Edewechterdamm“, rechtskräftig seit dem 18.03.1994, befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Friesoythe südlich des Küstenkanals und westlich der Altenoyther Straße L 831.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft den nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 106. Er umfasst den nördlichen Teil des festgesetzten Mischgebietes von der südlichen Grenze des Grundstücks Altenoyther Straße Nr. 101A bis zur Straße Südlicher Küstenkanal.

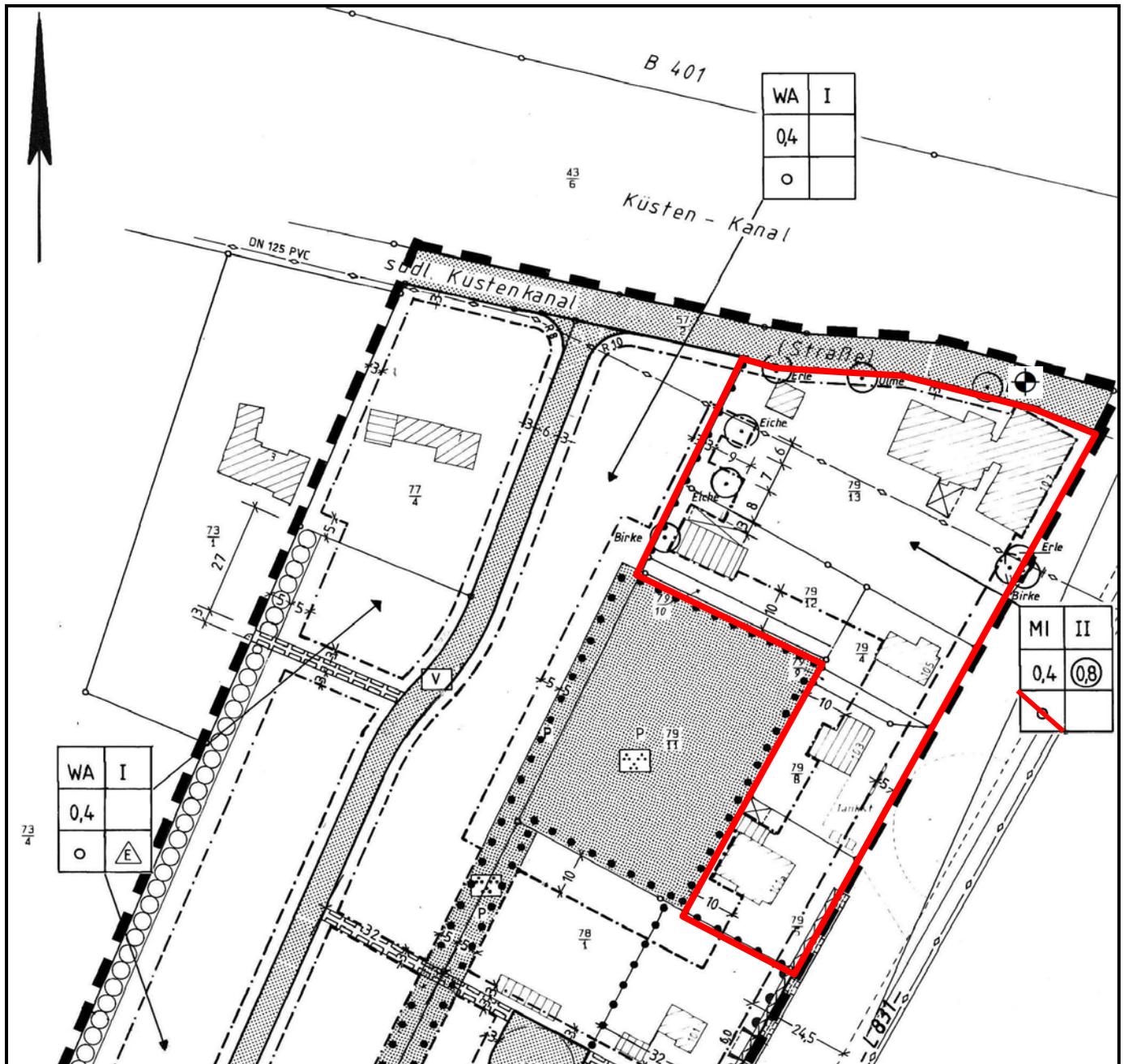
Die Lage des Geltungsbereichs geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.

Übersichtskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 im Maßstab ca. 1: 2.500



Planauszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 106 „Edewechterdamm“

- unmaßstäblich-



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106

Bezüglich der zeichnerischen Festsetzungen in der ursprünglichen Planzeichnung wird durch die 2. Änderung lediglich die Bauweise geändert. Statt der offenen Bauweise (o) gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 3 dieser 2. Änderung.



Unterer Höhenbezugspunkt

UTM Koordinaten = E: 428 925,60 / N: 5 882 480,45 (ETRS 1989 UTM Zone 32N)

§ 2 Zahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Je 115 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 Arbeitnehmerwohnheime

Im Mischgebiet (MI) sind Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) nur zulässig soweit diese nicht mehr als 24 Schlafplätze aufweisen (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Wohnheime auf einem Baugrundstück und/oder die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, sind dabei als eine Anlage zu beurteilen.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt jeweils für ein Arbeitnehmerwohnheim mit bis zu 24 Schlafplätzen 1.300 m². Für kleinere Wohnheime ist die Mindestgrundstücksgröße entsprechend anzupassen. Bei der Berechnung der Zahl der zulässigen Wohnungen kann die bereits für Arbeitnehmerwohnheime in Ansatz gebrachte Grundstücksfläche nicht erneut in Ansatz gebracht werden.

§ 4 Bauweise

Die bisher im Mischgebieten (MI) festgesetzte „offene Bauweise“ (o) wird aufgehoben und durch die folgende „abweichende Bauweise“ (a) ersetzt:

„In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs.4 BauNVO sind Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 30 m betragen. Die Begrenzung der Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise gilt nur für die Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen sind ausgenommen. Für Gebäude mit einer Länge von über 30 m, die bei in Kraft treten der vorliegenden Änderung bereits vorhanden waren, darf die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen ausnahmsweise bis zu 50 m betragen.“

§ 5 Traufhöhe

Die zulässige Traufhöhe beträgt höchstens 6,0 m über dem unteren Höhenbezugspunkt. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Umfassungswände und der Dachhaut zu verstehen. Für Flachdächer (bis 15 % Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigte Dächer) entspricht die maximale Gebäudehöhe der jeweils festgesetzten Traufhöhe. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straße Südlich Küstenkanal mit den UTM Koordinaten E: 428 925,60 / N: 5 882 480,45 (ETRS 1989 UTM Zone 32N).

§ 6 Übrige Regelungen

Die übrigen Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 106 „Edwechterdamm“, bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

Hinweis

Von der B401, der L831 und der K353 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441-593655 / FAX: 0441-591383

Oldenburg, den

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat am 28.11.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am 02.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friesoythe, den

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat am 19.04.2023 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“ und der Begründung haben vom 02.05.2023 bis 02.06.2023 öffentlich ausgelegt und wurden zeitgleich gemäß § 4a Abs 4 Satz 1 BauGB unter „<https://www.friesoythe.de/planung>“ im Internet eingestellt.

Friesoythe, den

Der Rat der Stadt Friesoythe hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“ beschlossen hat. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Friesoythe, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister