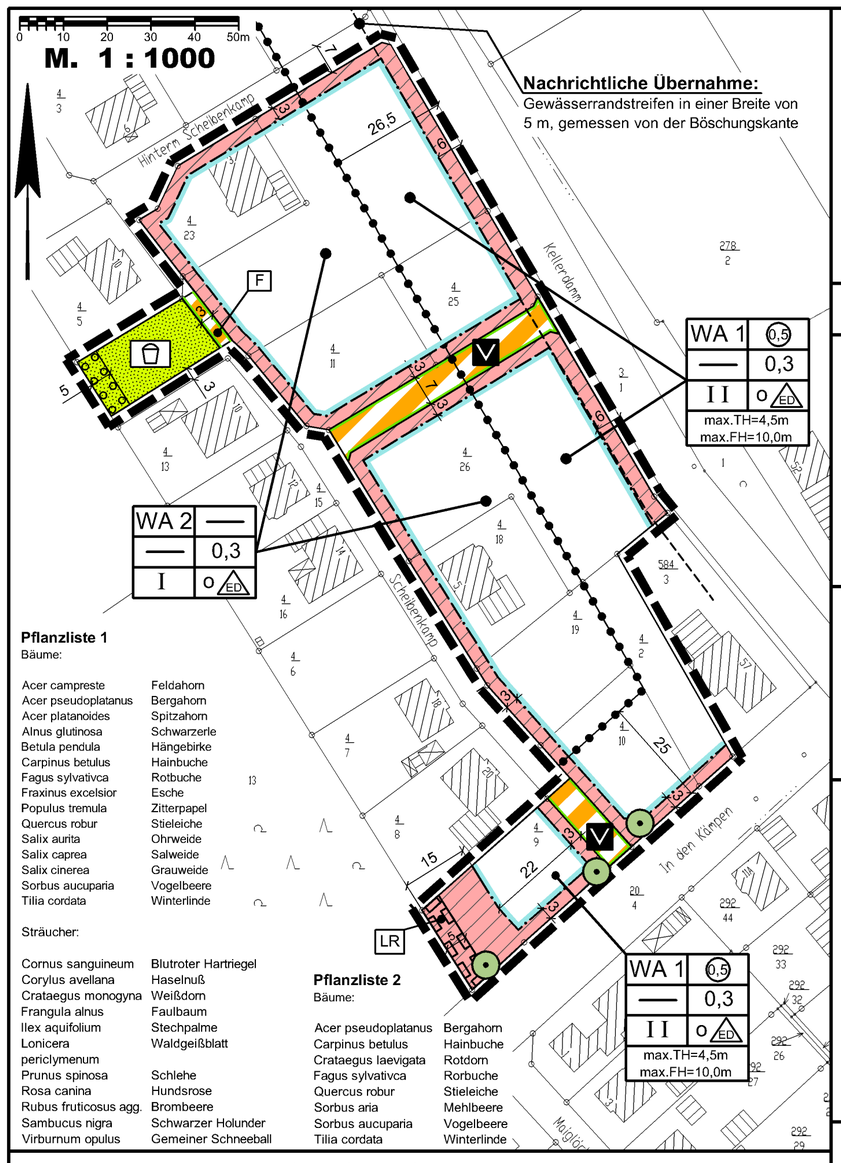


Pflanzliste 1

Bäume:

Acer campreste	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvativca	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpapel
Quercus robur	Stieleiche
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fagus sylvativca	Rorbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

1 Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
In allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig:

- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2) durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnenden Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden.

1.3 Zahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1und 2) sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, ausgenommen im Bereich des Gewässerrandstreifens am „Kellerdamm", mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.

1.5 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Achse der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt.

1.6 Immissionsschutz
Im Bereich der ersten Bauzeile entlang der Straße „Kellerdamm" sind schützenswerte Terrassen, Freisitze, Balkone oder Loggien an der dem „Kellerdamm" zugewandten Gebäudeseite unzulässig.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)
1.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit Arten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mind.15% zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsgräben und – mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.7.2 Straßenbäume
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist je 100 qm Verkehrsfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

1.7.3 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 175, 1. Änderung "Kellerdamm - In den Kämpen" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 175, rechtskräftig seit dem 29.04.2002, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege
– Referat Archäologie –Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120, gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.2007 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.04.2005, hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 175 " Kellerdamm - In den Kämpen ", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 " Kellerdamm - In den Kämpen ", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: (0441) 59 36 55

Oldenburg, den 14.03.2008

.....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am..... ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

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 Begründung beschlossen.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am ..... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 175 " Kellerdamm - In den Kämpen ", 1. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 175 " Kellerdamm - In den Kämpen ", 1. Änderung, in Kraft.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
Gemeinde: Friesoythe — Gemarkung: Altenoythe
Flur: 13 — Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02/2008).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den .....

Plangrundlage ergänzt durch:

Dipl.- Ing. Uwe Timmermann
Dipl.- Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm.- Ing.

Auftragsnummer: 080125

Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph § 5 Abs. 3, Paragraph § 9 Abs.1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1 / 2003 S. 5).

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,5	GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,3	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max.TH=4,5 m	max. TH	maximale Traufhöhe
max.FH=10,0 m	max. FH	maximale Firsthöhe

Baugrenze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: V Verkehrsberuhgter Bereich; F Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz

LR Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen

zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

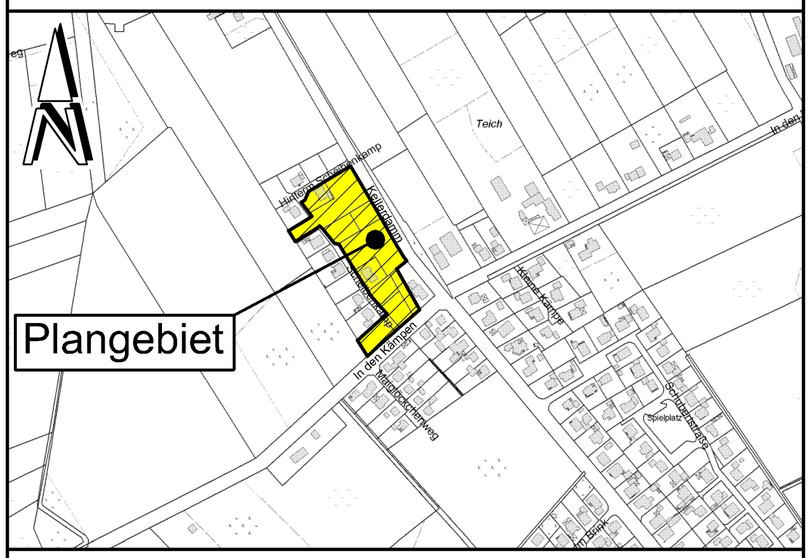
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Traufhöhe	
maximale Firsthöhe	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 175

" Kellerdamm - In den Kämpen "

1. Änderung

- Entwurf -

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

BP175 - 1.DWG BW