



**Begründung**  
**zur 1. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 175**  
**„Kellerdamm – In den Kämpfen“**  
**(Ortsteil Altenoythe)**  
**(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**

**- Entwurf -**



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.3    BAUWEISE/ZAHL DER WOHNUNGEN .....	6
3.4    AUFHEBUNG DER MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE .....	6
3.5    ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	7
3.6    DENKMALSCHUTZ.....	7
3.7    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	8
<b>4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>9</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 175 „Kellerdamm – In den Kämpen“ der Stadt Friesoythe, rechtskräftig seit dem 29.04.2002, befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Altenoythe. Die Straße „Kellerdamm“ bildet einschließlich eines Gehölzstreifens den östlichen Randbereich. Im Süden grenzt das Gebiet an die Straße „In den Kämpen“ und schließt damit unmittelbar nordwestlich an die gewachsene Ortslage an.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 175 umfasst im wesentlichen den inneren Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes zwischen der Straße „Kellerdamm“ im Osten und der Straße „Scheibenkamp“ im Westen. Im Norden wird das Gebiet durch die Straße „Hinterm Scheibenkamp“ und im Süden durch die Straße „In den Kämpen“ begrenzt.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 175 setzt für das Änderungsgebiet, wie auch für die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Gebiet ergänzt die südlich beidseitig des „Kellerdamm“ großflächig vorhandenen Wohngebiete.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde für das allgemeine Wohngebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt. Insbe-

sondere die Wohngrundstücke am westlichen und nördlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes sind bereits mit entsprechenden Grundstücksgrößen verkauft und weitestgehend bebaut.

Im inneren Bereich des Baugebietes gestaltet sich die Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße dagegen schwierig. Es werden zunehmend auch kleinere Grundstücksgrößen, z.B. für die Errichtung von Doppelhäusern sowie kleineren altengerechten und pflegeleichten Grundstücken, nachgefragt.

Auch in den südlich angrenzenden Wohngebieten wurden, aufgrund dieser Problematik, z.T. kleinteiligere Grundstücksaufteilungen vorgenommen. Nach Ansicht der Stadt ist eine, bei Aufhebung der Mindestgrundstücksgröße, geringfügig höhere Bebauungsdichte im vorliegenden Änderungsgebiet unproblematisch und entspricht der Situation in den angrenzenden Wohngebieten. Sie soll daher, beschränkt auf den inneren Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, ermöglicht werden.

Die Bebauung am nördlichen und westlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes definiert derzeit den nordwestlichen Siedlungsrand von Altenoythe und den Übergang zur freien Landschaft. In diesem Bereich bleibt die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße unverändert bestehen.

## 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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst mit ca. 11.200 qm den gesamten inneren Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 175. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang als Baugebiet festgesetzten Bereich, für den im wesentlichen nur die bislang festgesetzte Mindestgrundstücksgröße aufgehoben werden soll.

Das Änderungsgebiet grenzt im Süden und Südosten an die bebaute Ortslage von Altenoythe an. Westlich und nördlich sind die innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes ausgewiesenen Wohngrundstücke ebenfalls weitestgehend bebaut, so dass das Änderungsgebiet fast vollständig von Bebauung umgeben ist. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Da es sich um ein Projekt handelt, für den ein Bebauungsplan geändert wird, ist die Planänderung auch nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beurteilen (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von ebenfalls mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall bei einer zu versiegelnden Grundfläche von ca. 3.100 qm erheblich unterschritten. 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 genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die wesentlich über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

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

### **2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

#### **(Anlage 1)**

Das Plangebiet der 1. Änderung ist vereinzelt mit Einfamilienhäusern bebaut. Die noch unbebauten Flächen stellen sich derzeit als Brachflächen dar. Im südlichen und zentralen Bereich wird das Änderungsgebiet von der inneren Erschließungsstraße „Scheibenkamp“ durchquert, welche das Gebiet im Süden an die Straße „In den Kämpen“ und im Osten an die Straße „Kellerdamm“ anbindet.

Auf den nördlich und westlich angrenzenden Flächen wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 175 eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bereits weitestgehend realisiert. Nach Süden schließen sich innerhalb der Ortslage von Altenoythe großflächig Ein- und Mehrfamilienhausgebiete an.

Ein unmittelbar östlich des „Kellerdamm“ gelegenes Grundstück wird durch die Sozialen Werkstätten des Caritas Verein Altenoythe genutzt. Daran schließt sich nach Osten Wohnbebauung an.

Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 175 werden die Flächen größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt finden sich hier weitere Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen.

### **3 Geplante Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 175 setzt für das Änderungsgebiet bereits ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) fest. Für das Änderungsgebiet hat sich die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bleibt somit unverändert erhalten.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden nur Tankstellen ausgeschlossen, um keinen unnötigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben. Diese Regelung soll weiterhin Bestand haben.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Während in der ersten Bauzeile entlang des „Kellerdamm“ und der Straße „In den Kämpfen“ nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein sollte (WA 1), wurde das Maß der baulichen Nutzung im westlichen Teil (WA 2) auf ein Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzungen werden, wie auch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen. Damit bleibt für das Gebiet die Grundflächenzahl von 0,3 erhalten.

In den Bereichen einer möglichen zweigeschossigen Bebauung (WA 1) wurde die Geschossflächenzahl auf 0,5 als Höchstmaß begrenzt. Um jedoch trotz zulässiger zweigeschossiger Bebauung insgesamt das Erscheinungsbild eingeschossiger Einfamilienhäuser zu gewährleisten, wurden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ergänzende Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen der Gebäude aufgenommen. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt danach 4,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 10,0 m über dem Bezugspunkt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in wel-

cher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16, Rn 31].

Um den Bauwilligen bei der Baugestaltung jedoch einen weiten Spielraum zu belassen, werden ergänzend zu der bisherigen Festsetzung, Dachgauben, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile von der Einhaltung der Traufhöhe ausgenommen.

### **3.3 Bauweise/Zahl der Wohnungen**

Die im Plangebiet festgesetzte offene Bauweise bleibt unverändert erhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sollte eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund bleibt die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Zudem wurde im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte höchstens 2 Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

### **3.4 Aufhebung der Mindestgrundstücksgröße**

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt. Die umliegenden Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 175 sind bereits weitestgehend bebaut. Die Grundstücksaufteilung erfolgte entsprechend den Festsetzungen in Parzellen von mindestens 600 qm Größe.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst im wesentlichen den inneren Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 175. Für diesen Bereich soll die bisherige Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße aufgehoben werden.

Gemäß einem Urteil des BVerwG vom 08.10.1998 (4 C 1.97 –OVG Lüneburg) kann die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden. Der Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist für beide Möglichkeiten offen. Nach den Ausführungen des Gerichts lässt sich durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) erreichen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl ist dagegen eher ein Instrument, die Wohn- oder Besiedlungsdichte eines Gebietes zu steuern.

Im vorliegenden Plangebiet bleibt die Festsetzung von höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte und damit das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform erhalten (s. Kap.3.3).

Durch Aufhebung der Mindestgrundstücksgröße wird dagegen die mögliche Besiedlungsdichte im Gebiet verändert. Diese beschränkt sich jedoch auf den inneren Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes und wird durch die Grundflächenzahl von 0,3 auch weiterhin begrenzt. Die derzeit den Siedlungsrand definierenden westlich und nördlich angrenzenden Bereiche des Ursprungsplanes bleiben von der Planänderung unberührt.

Südlich des Änderungsgebietes sind innerhalb der Wohngebiete ebenfalls kleinere Grundstücke entstanden. Nach Ansicht der Stadt bleibt daher auch mit der vorliegenden Planänderung eine Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen im Plangebiet werden fast vollständig unverändert übernommen. Allein im südlichen Teil des Änderungsgebietes wird der Bauteppich geringfügig ausgeweitet und die südliche Baugrenze bis auf 3 m an die Straße „In den Kämpen“ herangeführt, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 175 wurden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bereits größtenteils nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m festgesetzt. Diese sind ausreichend, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten und eine Eingrünung der geplanten Bebauung zu gewährleisten.

Im Bereich des „Kellerdamm“ wurde das innerhalb der Straßenverkehrsfläche verlaufende Gewässer III. Ordnung berücksichtigt, so dass sich nicht überbaubare Grundstücksflächen von 6 m ergaben. Diese bleiben unverändert bestehen.

### **3.6 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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werkta-

gen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### 3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 175 wurde im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Fläche bleibt in ihrer Lage und Größe unverändert.

Am Südrand des Plangebietes wurden, wie auch innerhalb der Straßenverkehrsfläche des „Kellerdamm“ vorhandene Einzelbäume und eine Strauch-Baumhecke zum Erhalt festgesetzt. Der „Kellerdamm“ ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung.

Die am Südrand des Flurstückes Nr. 9/4 bislang festgesetzten Gehölzstrukturen werden mit der vorliegenden Planänderung dagegen zum Teil überplant.

Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzstreifen und ein Einzelbaum befinden sich unmittelbar südlich des Bauteppichs und führen zu einer starken Verschattung des Grundstückes.

Die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen sollte eine Eingrünung der geplanten Bebauung gewährleisten. Im vorliegenden Fall wird die Straße „In den Kämpen“ südlich des Änderungsgebietes bereits durch Gehölzstreifen gesäumt, so dass eine Eingrünung in diesem Bereich bereits gewährleistet ist.

Mit der Planänderung werden dieser Gehölzstreifen und der Einzelbaum daher nicht mehr zum Erhalt festgesetzt.

Zum Ausgleich wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ eine Anpflanzung in 5 m Breite vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen ergänzt die im ursprünglichen Bebauungsplan für das angrenzende Wohngebiet getroffenen Festsetzungen und bindet das Baugebiet auch in diesem Bereich nach Westen zur freien Landschaft ein.

Die übrigen festgesetzten Einzelbäume bleiben unverändert zum Erhalt festgesetzt.

## 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits als Baugebiet festgesetzten Siedlungsbereich dar.

Nach § 21 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 ü-

ber 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 für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes 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.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Änderungsgebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 10.200 qm großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Grundflächenzahl von 0,3 als Maß desjenigen Anteils des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt und damit versiegelt werden darf, bleibt unverändert erhalten. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 3.100 qm. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Wie bereits beschrieben soll jedoch, zur Berücksichtigung der im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Planungskonzeption hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft, ein Ausgleich für nicht mehr zum Erhalt festgesetzte Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ durch Neuanpflanzung geschaffen werden.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde am westlichen Rand des Plangebietes ein vorhandener Stichgraben zur Entwässerung des Plangebietes herangezogen. Der Graben sollte eine Verbindung zu einer im westlichen Bereich geplanten Regenrückhalteanlage schaffen.

Das Gewässer wurde zwischenzeitlich verrohrt. Für die Änderung wurde ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. In den Bebauungsplan wird daher auf dem Flurstück Nr. 9/4 eine Fläche aufgenommen, welche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten ist.

## **Anlagen**

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 175



**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 175, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 175

**Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 175:**

- Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl      I / II Zahl der Vollgeschosse
- 0,5 Geschossflächenzahl      o offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- o Zu erhaltender eingemessener Einzelbaum

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 1 zum  
Bebauungsplan Nr. 175,  
1. Änderung**

**Bisherige  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 175  
- unmaßstäblich -**