

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart; Sondergebiete 1 3, die der Erholung dienen gem. § 10 BauGB

1.1 SO1 Ferienhausgebiet

Im Ferienhausgebiet SO1 sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- max. 2 Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Räume und Gebäude für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern,
- ein Schwimmbad.

1.2 SO2 Campingplatz / Wohnmobilstandplatz

Im Campingplatzgebiet SO2 sind zulässig:

- Standplätze für Campingwagen (Caravans) und Wohnmobile
- Zeltpplätze
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzes
- Bis zu fünf Trekkinghütten mit einer Grundfläche von 30 m²

1.3 SO3 Erholungsgaststätte

Im SO3 sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Grillplatz
- Radwanderrastplatz
- Wanderparkplatz / Stellplatzanlage
- Sanitäreinrichtungen und Rezeption für das Ferienhaus-/Campinggebiet

2. Nutzungsmaß

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Im SO1 darf die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 20 % durch Nebenanlagen überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt wird die Höhenlage der fertiggestellten privaten Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die höchste Stelle des Gebäudes; Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Einrichtungen (Antennen, Schornsteine, Lüftungs-/Solaranlagen) sind zulässig.

3. Bauweise gem. § 23 BauNVO

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Tiefe und Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Zwischen der Grenze der privaten Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Innerhalb der festgesetzten privaten naturnahen Grünfläche sind die Laubholzbestände zu erhalten.

5.2 Innerhalb der privaten naturnahen Grünfläche sind die Gehölz- und Strauchbestände zu erhalten, die Anlage einer naturnahen und beplantzten Verwallung bis zu einer Höhe von 2,5 m ist zulässig.

5.3 Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand zu erhalten und naturnah zu pflegen. Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Insgesamt ist innerhalb der festgesetzten Fläche ein Gehölz- und Strauchsaum mit 5 m Breite zu entwickeln.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz, Einschränkung der Nutzungen im SO3

Im SO3 ist eine Außenbewirtschaftung der Terrasse (mit bis zu 50 Sitzplätzen) am Tage zulässig. Sofern die Außenbewirtschaftung auch nachts, d.h. nach 22:00 Uhr erfolgt, ist zum Schutz der Nachbarschaft eine 2,5 m hohe Schallschutzwand an der Süd- und Westseite vorzusehen. Musikveranstaltungen im Außengastronomiebereich sind nach 22:00 Uhr nicht zulässig.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB.) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT FRIESOYTHE DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 164 "SONDERGEBIET AM FRIESOYTHYER KANAL" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NIEDERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

(SIEGEL)

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETRIEUNG:

_____ DEN _____

Planteam **MMW** GmbH & Co. KG
Donnerswerfer Str. 90 • 26123 Oldenburg
Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-43

VORENTWURF: 17.04.2009

ENTWURF: _____

SATZUNG: _____

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 164 "SONDERGEBIET AM FRIESOYTHYER KANAL" WURDE IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB. DURCHFÜHRT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MIT DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄß § 13A ABS. 3 NR.2 BAUGB. IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB. ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET.

FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 164 "SONDERGEBIET AM FRIESOYTHYER KANAL" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB. IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB.) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄß § 10 BAUGB. AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 164 "SONDERGEBIET AM FRIESOYTHYER KANAL" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBUNDLICH GEWORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

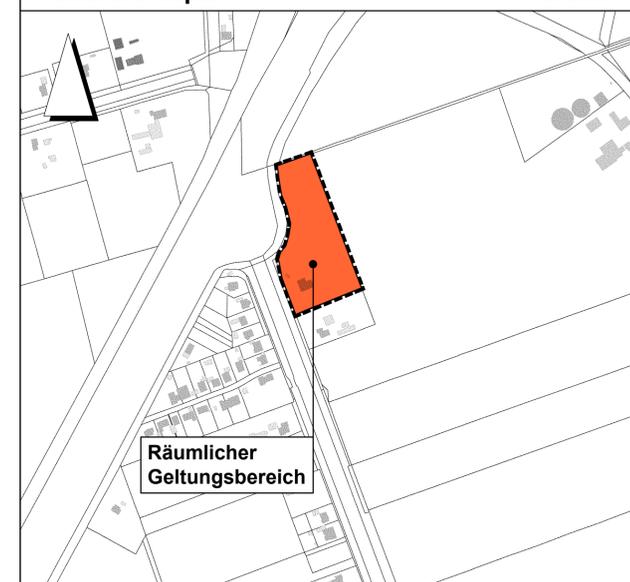
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 164 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MANGEL DES ABWÄGUNGSVOR- GANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

Übersichtsplan

1 : 5.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

SO1 - SO3 Sondergebiet SO1 - SO3

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
GH: 11,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— — — — — Straßenbegrenzungslinie
P private Verkehrsfläche/Stellplätze

5. Grünflächen

G Grünfläche
Zweckbestimmung:
P privat
N Naturnahe Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

G Zu erhaltender Einzelbaum
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b)

7. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
— Abgrenzung Nutzungen und Nutzungsmaße gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990

2. Überdeckung von Bebauungsplänen

Durch die Festsetzungen zur 1. Änderung werden die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 ersetzt.

3. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 4 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

Stadt Friesoythe

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 "Sondergebiet am Friesoyther Kanal"

M 1 : 1.000

Vorentwurf