

Textliche Festsetzungen

- Kerngebiete, MK 1 und MK 2; gem. § 7 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO**
 1.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und unter Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Vergnügungsstätten in Form von Tanzgasstätten, jedoch keine Discoteken, Kegelbahnen und Lichtspieltheater sind ausnahmsweise zulässig.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 7 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen) nur außerhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.**
- Eingeschränktes Gewerbegebiet, GE_E; gem. § 8 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO**
 2.1 Im Eingeschränktem Gewerbegebiet GE_E sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur als betriebliche Verkaufsstellen, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb stehen, zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**
- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/ SB Warenhaus gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**
 3.1 Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/ SB Warenhaus sind Einzelhandelsflächen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 5.300 m² Verkaufsfläche incl. der Mall/Konzessionärsflächen zulässig. Hierbei darf das SB- Warenhaus eine Verkaufsfläche von 4.500 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche in der Konzessionszone wird auf max. 500 m² festgesetzt, wobei eine Verkaufsfläche von 150 m² je Ladeneinheit nicht überschritten werden darf.
- Nebenanlagen und ergänzende Nutzungen zu den Hauptnutzungen gem. Ziff. 2.1 für den Betrieb und den Unterhalt der Einzelhandelseinrichtungen sind im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/ SB Warenhaus zulässig:**
 - die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter- Nebenanlagen für die Anlieferung (Rampen) und Entsorgung (Müllcontainer etc.)
 - Fahrradständer und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen
 - max. zwei Wohnungen für den Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonal
- Grundflächenzahl, Grundfläche gem. § 19 BauNVO**
 4.1 Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/ SB Warenhaus beträgt die Grundflächenzahl als Obergrenze 0,8; die restlichen Freiflächen von 20 % des Baugebietes sind gärtnerisch zu gestalten; die Begrünung der Stellplatzflächen gem. Textl. Festsetzung Nr. 6 ist hierauf anzurechnen.
- Im Kerngebiet MK 1 beträgt die Grundflächenzahl für die Hauptnutzung 0,6; durch Nebenanlagen und Stellplätze dürfen bis zu 80% des Baugebietes versiegelt werden. Die verbleibenden 20 % Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten; die Begrünung von Stellplatzflächen gem. textl. Festsetzung Nr. 6 ist hierauf anzurechnen.**
- Im Kerngebiet MK 2 wird eine Grundflächenzahl für die Hauptnutzung mit 0,8 festgesetzt. Durch Stellplätze und Nebenanlagen darf dieser Wert bis auf 1,0 überschritten werden.**
- Gebäudehöhen, Traufhöhen gem. § 18 BauNVO**
 Unterer Bezugspunkt für die Gebäude- /Traufhöhen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Kühl-/Lüftungsanlagen) können zugelassen werden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig.
- Begrünung von Stellplatzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 Innerhalb der Stellplatzanlagen in den Baugebieten MK 1, GE_E, SO Einzelhandel/SB-Warenhaus und in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Markt-/Parkplatz ist für je 8 Stellplätze eine Pflanzfläche vorzusehen, die mit einem Hochstamm zu bepflanzen ist (Mindestumfang 16 18 cm, gemessen in 1 m Höhe). Die Pflanzfläche je Baum beträgt mindestens 4,0 m². Pflanzbeete können für mehrere Bäume zusammengefasst werden. Es sind Bäume der unter Hinweis Nr.5 angegebenen Arten zu verwenden.
- Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB**
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu schützen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleiche Arten zu ersetzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
 Auf den gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt. Ferner wird ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeräumt.

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 DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "ELLERBROCKER STRASSE/AM HAFEN" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTUELICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE
 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 201 "ELLERBROCKER STRASSE/AM HAFEN" ORTSBÜROCH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VON _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
 KARTENGRUNDLAGE : LIEGENSCHAFTSKARTE
 GEMARKUNG : FRIESOYTHE MASSTAB : 1:1.000
 DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN IM RAHMEN IHRES AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BEREITSTELLUNG EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTATET (§ 5 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GEBÄUDEVERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES (NDS. GVB. 2003 S. 5). HIEZU GEHÖRT DIE VERPFLICHTUNG VON BAULEITERN, ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 6 ABS. 3 SATZ 3 NVERMG).

FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

3. VERFAHRENSVERMERKE
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTMACHT WORDEN.
 DER BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "ELLERBROCKER STRASSE/AM HAFEN" IST DAMIT AM _____ RECHTENGERÄNDLICH GEWORDEN.
 FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖRTSBUROCH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VON _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "ELLERBROCKER STRASSE/AM HAFEN" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN UND ANFRAGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG I. V. BAUGB BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

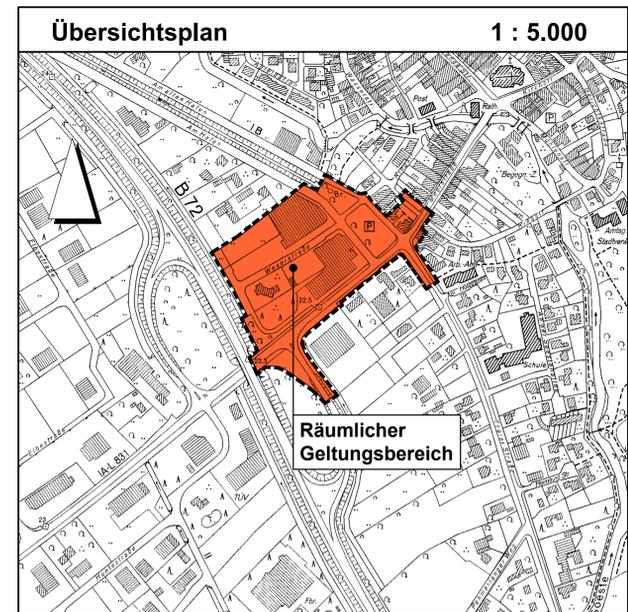
6. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTMACHT WORDEN.
 DER BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "ELLERBROCKER STRASSE/AM HAFEN" IST DAMIT AM _____ RECHTENGERÄNDLICH GEWORDEN.
 FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 201 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MANGEL DES ANWALDUNGSVOR- GANGES BEI ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

8. ÜBERTRAGBARKEIT
 DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST ENDWANDREI MÖGLICH.

OBVI TAMMERMANN UND DAMM
 FRIESOYTHE, DEN _____
 IM AUFRAGE
 UNTERSCHRIFT _____ (SIEGEL)

FRIESOYTHE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- Festsetzungen des Planes**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - MK_{1,2}** Kerngebiet
 - GE_E** Gewerbegebiet
 - SO SB-Warenhaus** Sondergebiet SB-Warenhaus
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - (1,2)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - GH: 10,0 m** maximal zulässige Gebäudehöhe
 - TH: min. 7,0 m** Traufhöhe als Mindestmaß
 - Bauweise, Baugrenzen**
 - a** abweichende Bauweise
 - g** geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - (Gelb)** Straßenverkehrsflächen
 - (Gelb gestrichelt)** Straßenbegrenzungslinie
 - (Gelb gepunktet)** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - M** Marktplatz
 - P** öffentliche Parkfläche
 - G+R** Geh- und Radweg
 - (Grün)** Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - (Grün)** Zu erhaltender Einzelbaum
- Sonstige Zeichen**
 - (Gitter)** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - (Doppelstrich)** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - (Einstrich)** Angrenzende Bebauungspläne (ohne Festsetzungsnumm)
 - (Punktschraffur)** Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990
- Überdeckung von Bebauungsplänen**
 Durch den Bebauungsplan Nr. 201 werden Bereiche der Bebauungspläne Nr. 5, Nr. 15a, Nr. 15a, erste Änderung, Nr. 15 G und Nr. 25 überdeckt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 201 werden die ursprünglichen Festsetzungen dieser o.g. Bebauungspläne in den überdeckten Bereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 ersetzt.
- 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)
- Verkehrslärm**
 Von der Landesstraße 831 und der Bundesstraße, B 72, gehen Immissionen aus. Für die Baugebiete (MK 1, MK 2, GE_E, SO) im Planungsbereich können gegenüber dem Träger der Straßenablastung keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Baumarten**
 Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zu verwenden:

Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 201
"Ellerbrocker Straße/Am Hafen"
 M 1 : 1.000
 Vorentwurf