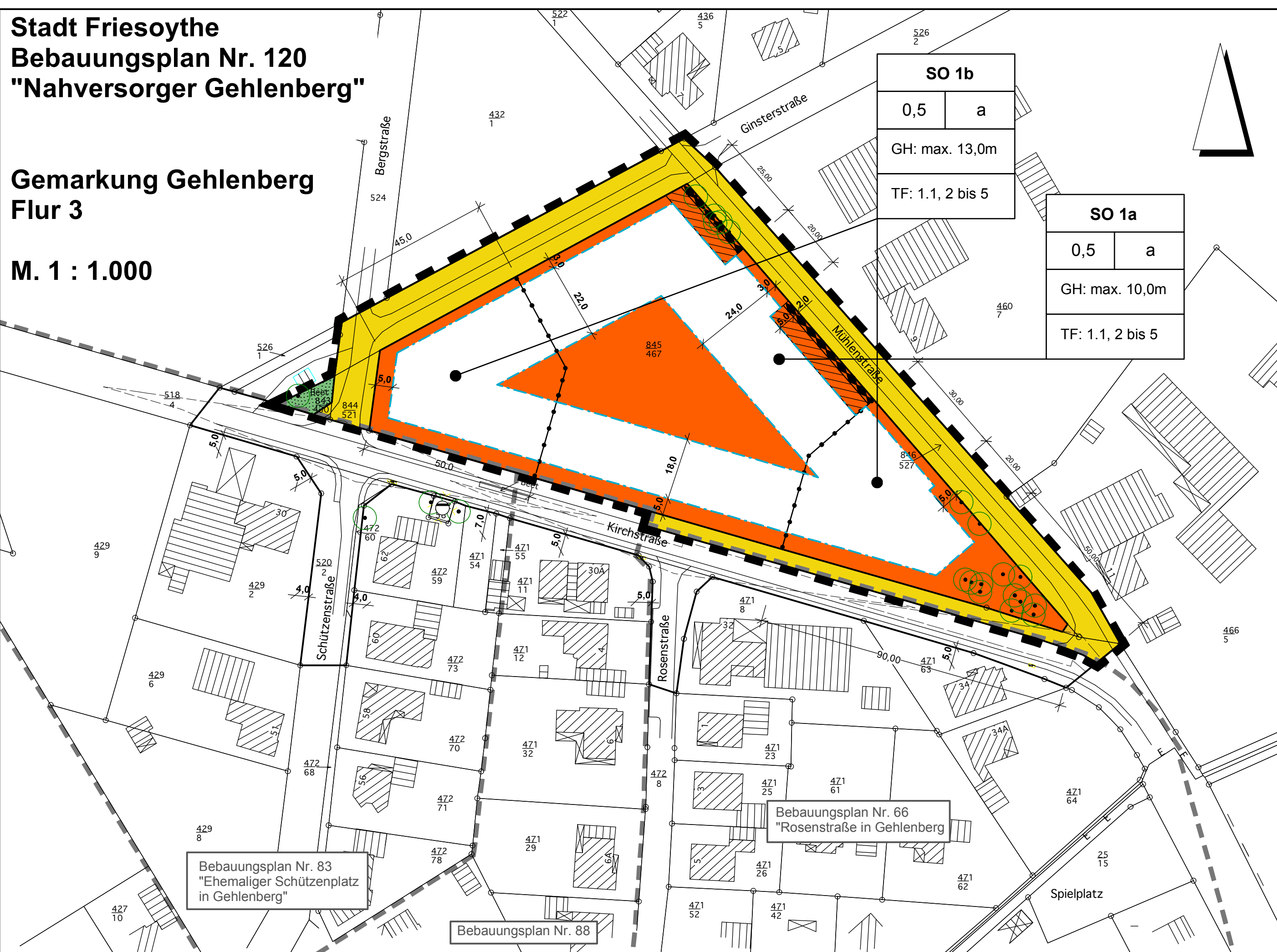


# Stadt Friesoythe Bebauungsplan Nr. 120 "Nahversorger Gehlenberg"

## Gemarkung Gehlenberg Flur 3

M. 1 : 1.000



## Nachrichtliche Übernahme

- Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über der Fahrbahn verlaufenden Ebene versperrt. Zulässig sind hochstämmige Einzelbäume
- Wallhecke  
Die im gekennzeichneten Bereich befindliche Wallhecke steht unter Schutz nach § 33 NNatG.

### PRÄAMBEL

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUG) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT FRIESOYTHE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "NAHVERSORGER GEHLENBERG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

(SIEGEL)

### NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

#### 3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:



INGENIEURE + ARCHITECTEN + STADTPLANER  
Thalen 29 • 26544 Neuenburg • Tel. 04452910 • Fax. 04452910-101

NEUENBURG, DEN 10.11.2008

VORENTWURF: 11.11.2008

ENTWURF:  
SATZUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER  
TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG

#### 4. Öffentliche Auslegung

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 120 "NAHVERSORGER GEHLENBERG" MIT DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 25.05.2009 BIS 26.06.2009 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 120 "NAHVERSORGER GEHLENBERG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUG AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

#### 2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
GEMARKUNG: GEHLENBERG MAßSTAB: 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 ihrer aufgabenstellung zur bereitstellung eigener informationen an dritte gestattet (§ 5 abs. 3 satz 2 nr. 2 des niedersächsischen gesetzes über das amtliche vermessungswesen (NVERMG), vom 12. dezember 2002, nds. gvbl. 2003, s. 5). hierzu gehört die veröffentlichung von bauleitplänen. öffentliche wiedergaben sind der zuständigen vermessungs- und katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 abs. 3 satz 3 NVERMG).  
Die planunterlage entspricht dem inhalt des liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutungsvollen baulichen anlagen sowie strassen, wege und plätze vollständig nach. sie ist hinsichtlich der darstellung der grenzen und der baulichen anlagen geometrisch einwandfrei. die übertragbarkeit der neu zu bildenden grenzen in die örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

OBVI TIMMERMANN UND DAMM

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

IM AUFTRAGE \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

(SIEGEL)

#### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 120 "NAHVERSORGER GEHLENBERG" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

#### 6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUG AM \_\_\_\_\_ IM AMTSLAUF FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "NAHVERSORGER GEHLENBERG" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

#### 7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 120 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIESOYTHE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

## Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

### 1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1. Art der baulichen Nutzung

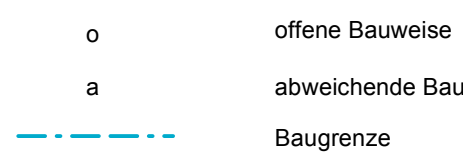


Sondergebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GH max.: 13,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

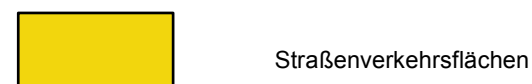


offene Bauweise

abweichende Bauweise

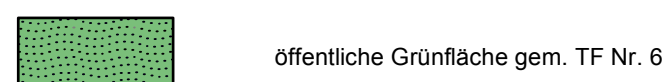
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen



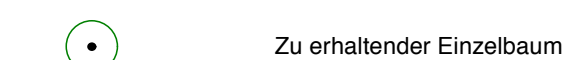
Straßenverkehrsflächen

#### 5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche gem. TF Nr. 6

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



Zu erhaltender Einzelbaum

#### 7. Sonstige Planzeichen



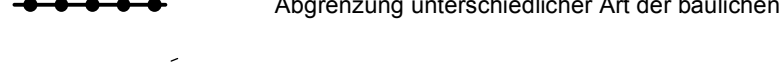
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



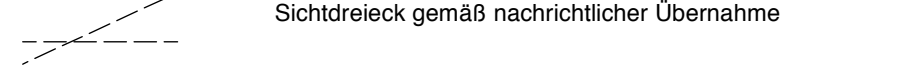
Angrenzende Bebauungspläne (ohne Festsetzungsnorm)



Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung



Sichtdreieck gemäß nachrichtlicher Übernahme



Wallhecke gem. § 33 NNatG mit Schutzstreifen (gemäß nachrichtlicher Übernahme Nr. 2)



TF Textliche Festsetzung

## Textliche Festsetzungen

### 1. Sonstiges Sondergebiet „Nahversorger Gehlenberg“ (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger Gehlenberg“ dient der Unterbringung nicht wesentlich störender Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Die maximale Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb wird auf 1.200 qm beschränkt.  
Im Sondergebiet sind zulässig:

a) Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind. Die maximale Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb wird auf 1.200 qm beschränkt. Das Anbieten „zentrenrelevanter Sortimente“ gemäß „Friesoyther Liste“ (vgl. Begründung zum B-Plan) ist nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

b) Geschäfts- und Bürogebäude

c) sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Im Sondergebiet hat die Belüftung der baulichen Anlagen über Lüftungsanlagen zu erfolgen. Auf der Frischluftseite der Lüftungsanlagen sind Filteranlagen zur Abfilterung der zu reinigenden Außenluft in das Lüftungssystem zu integrieren (z.B. Aktivkohlefilter). Die nicht überbauten Flächen dürfen nur als Lager- und als Parkplatzflächen genutzt werden, um so die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

### 2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:  
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen öffentlichen Straße.  
Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):  
Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

### 3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach Landesrecht.

### 4. Abweichung von der überbauten Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Über die rückwärtigen Baugrenzen dürfen Gebäudeteile bis zu einer maximalen Länge von 10 m und bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m vortreten

### 5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Festsetzungen zur Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

6.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang, aufgrund einer Befreiung oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine Nachpflanzung mit einem heimischen, hochstämmigen Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 durchzuführen.

6.2 Der an der Wallhecke verlaufende Schutzstreifen ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten. Versiegelungen und bauliche Eingriffe aller Art sind nicht zulässig.

## Hinweise

### Bodenfunde

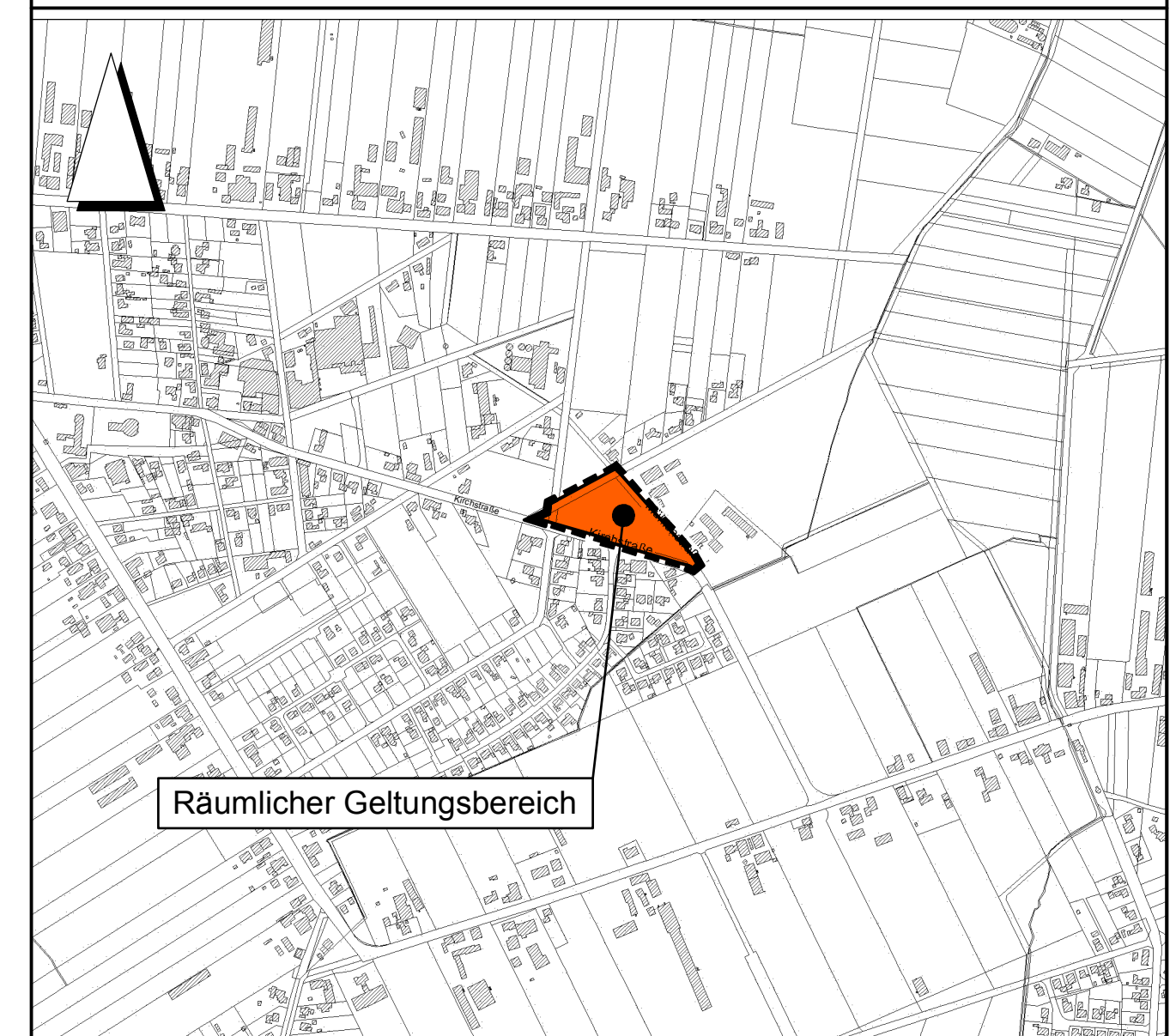
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Coppenburg als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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 vier 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.

### Altablagerungen

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde - Fachbereich Umwelt des Landkreises Cloppenburg- oder die Stadt Friesoythe zu informieren.

## Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Räumlicher Geltungsbereich

## Stadt Friesoythe

# Bebauungsplan Nr. 120 "Nahversorger Gehlenberg"

M. 1 : 1.000