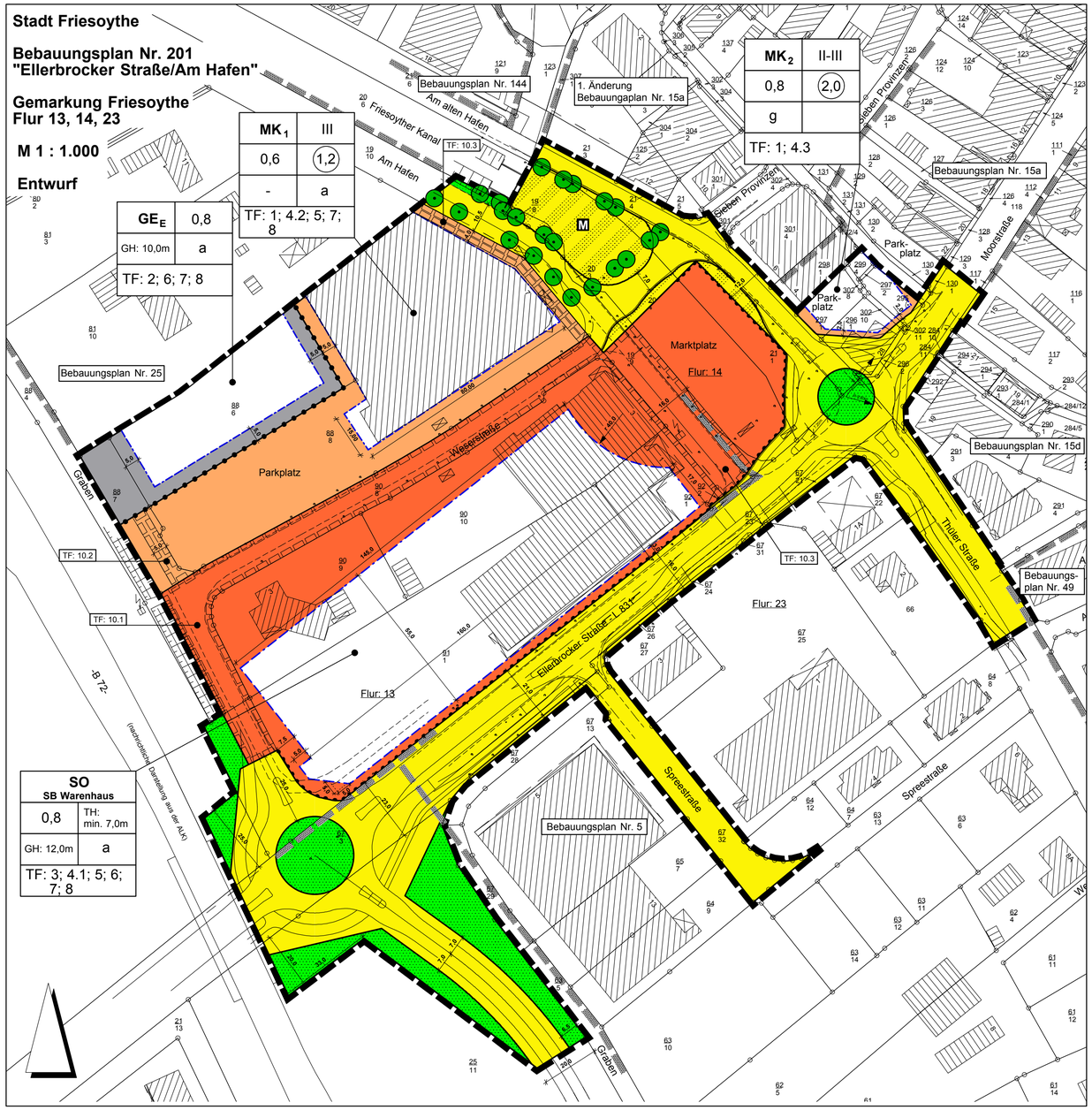
Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 201 "Ellerbrocker Straße/Am Hafen"

Gemarkung Friesoythe
Flur 13, 14, 23

M 1 : 1.000

Entwurf



Textliche Festsetzungen

1. 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 Tanzgaststätten, jedoch keine Discotheken, Kegelbahnen und Lichtspieltheater sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 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.

1.3 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 oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet, GEe; gem. § 8 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO

2.1 im Eingeschränktem Gewerbegebiet GEe sind die unter § 8Abs. 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 räumlich untergeordnete betriebliche Verkaufsstätten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² im Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb zulässig.

2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/ SB Warenhaus gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

3.1 Gesamtverkaufsfläche

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/SB Warenhaus sind Einzelhandelsflächen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 5.500 m², incl. der Vorkassenzone/Konzessionsflächen zulässig.

3.2 Verkaufsfläche und Sortimente im SB Warenhaus

Die Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus darf max. 4.500 m² erreichen. Für die jeweiligen Sortimente werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen wie folgt begrenzt:

- für Sortimente des periodischen Bedarfes (Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege) auf max. 2.600 m² Verkaufsfläche

- für Sortimente des aperiodischen Bedarfes auf max. 1.900 m² Verkaufsfläche; für das zentrenrelevate Sortiment Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat wird die Verkaufsfläche auf max. 575 m² begrenzt.

3.3 Flächenbegrenzungen und Sortimente in der Mall/Konzessionärzone

Innerhalb der Vorkassenzone (Mall) mit Konzessionärszone wird die Verkaufsfläche für Shops/Läden auf max. 520 m² begrenzt.

In dieser Verkaufsfläche ist ein Textilfachmarkt mit max. 180 m² Verkaufsfläche sowie weitere Shops/Läden mit Verkaufsflächen bis max. 100 m² je Ladeneinheit zulässig.

3.4 Nebenanlagen und ergänzende Nutzungen zu den Hauptnutzungen gem. Ziff. 3.1

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

4. Grundflächenzahl, Grundfläche gem. § 19 BauNVO

4.1 Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/ SB Warenhaus darf die Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 17 Abs.2 BauNVO einen Wert von 1,0 erreichen.

4.2 im Kerngebiet MK 1 beträgt die Grundflächenzahl für die Hauptnutzung 0,6; durch Nebenanlagen und Stellplätze dürfen bis zu 90% des Baugebietes versiegelt werden. Die verbleibenden 10 % Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten; die Begrünung von Stellplatzflächen gem. textl. Festsetzung Nr. 6 ist hierauf anzurechnen.

4.3 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.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet SB Warenhaus und im MK 1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen der Eingangsbereiche und der Anlieferzonen zulässig. Nebenanlagen (Fahrradständer, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Müllcontainer) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Gebäudehöhen, Traufhöhen gem. § 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Gebäude- /Traufhöhen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, bzw. die der durch Geh-Fahr und Leitungsrecht gesicherten Zufahrt.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).

7. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig.

8. Begrünung von Stellplatzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Stellplatzanlagen in den Baugebieten MK 1, GEe, SO Einzelhandel/SB-Warenhaus ist für je 10 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.

9. Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu schützen und zu unterhalten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 21 BauGB

10.1 Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der Ver-/ Entsorgungsunternehmen eingeräumt.

10.2 Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Flurst.88/6) sowie zugunsten der Ver-/Entsorgungsunternehmen eingeräumt.

10.3 Auf den gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver-/Entsorgungsunternehmen eingeräumt.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Überdeckung von Bebauungsplänen

Durch den Bebauungsplan Nr. 201 werden Bereiche der Bebauungspläne Nr. 5, Nr. 15a, Nr. 15a, erste Änderung; 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.

3. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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)

4. Verkehrslärm

Von der Landesstraße 831 und der Bundesstraße, B 72, gehen Immissionen aus. Für die Baugebiete (MK 1, MK 2, GEe, SO)im Planungsbereich können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

5. Baumarten

Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zu verwenden:

Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Erle	Alnus glutinosa
Rotbuche	Fagus sylvatica

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 TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 201 "ELLERBROCKER STRAßE/AM HAFEN" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE : LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: FRIESOYTHE 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 AUFGABENERFÜLLUNG 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. GVBI. 2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN. OFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 NVERMG).
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASEN, 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.

ÖBVI TIMMERMANN UND DAMM

FRIESOYTHE, DEN _____

IM AUFTRAGE

_____
UNTERSCHRIFT

(SIEGEL)

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN _____

Plantearm **IWMV** GmbH & Co. KG
Donnerschweer Str. 90 - 26123 Oldenburg
Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

VORENTWURF: 25.03.2009
ENTWURF: _____
SATZUNG: _____

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM 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 _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ 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 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 DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "ELLERBROCKER STRAßE/AM HAFEN" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

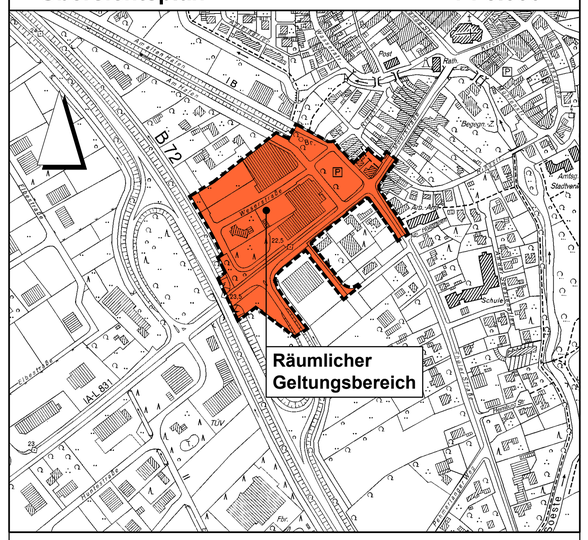
9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 201 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVOR-GANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIESOYTHE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan 1 : 5.000



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 201
"Ellerbrocker Straße/Am Hafen"

M 1 : 1.000

Entwurf

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

MK 1, 2	Kerngebiet
GE E	Gewerbegebiet
SO SB-Warenhaus	Sondergebiet SB-Warenhaus

2. 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

3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
M	Marktplatz
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

	Zu erhaltender Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Angrenzende Bebauungspläne (ohne Festsetzungsnorm)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
TF: 4	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

11.11.2009