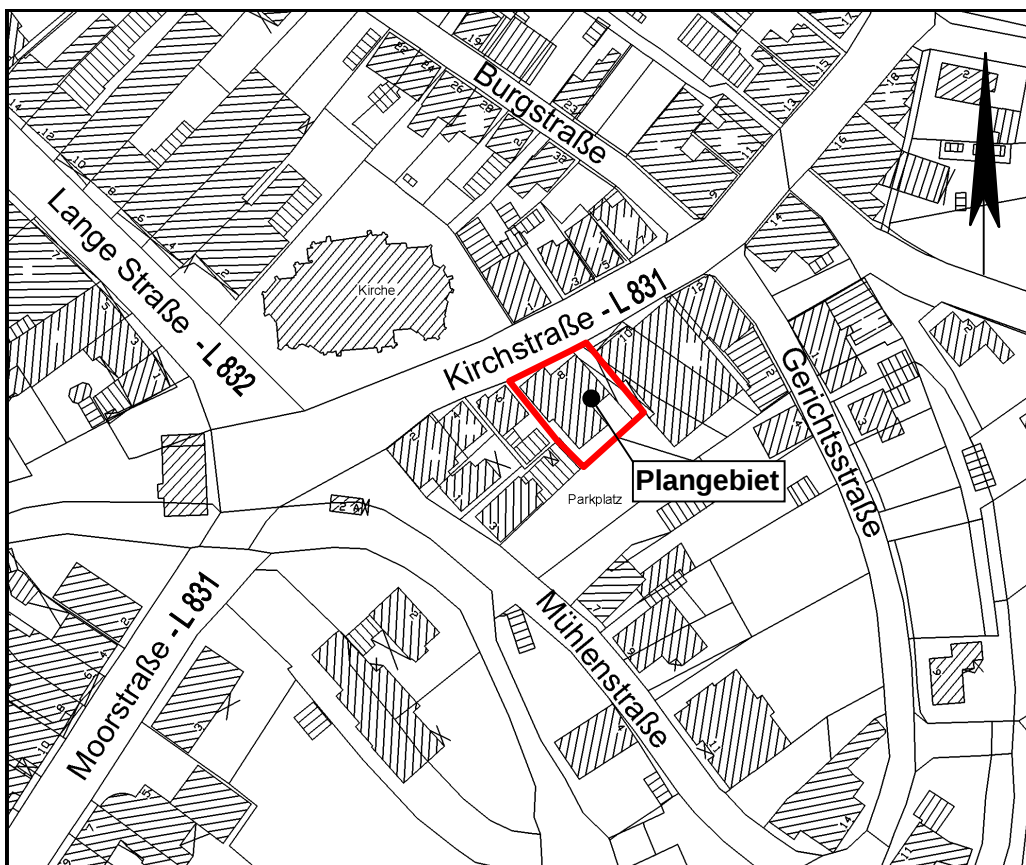




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung
„Rechts der Kirchstraße“
(Ortsteil Friesoythe)

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN.....	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BISHER BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	4
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAULINIEN/BAUGRENZEN.....	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	8
6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	9
7 HINWEISE	9
8 VERFAHREN	10
ANLAGEN	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 47 „Rechts der Kirchstraße“ befindet sich im Ortskern von Friesoythe, südlich der Kirchstraße (L 831).

Das vorliegende Plangebiet der 3. Änderung umfasst mit dem Flurstück Nr. 79/1 und Teilen des Flurstückes Nr. 86/3 der Flur 22, Gemarkung Friesoythe einen Teilbereich im nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kirchstraße (L 831).

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Stadtkerns von Friesoythe. Das am östlichen Rand in das Plangebiet hineinragende Gebäude der Spar- und Darlehenskasse eG Friesoythe soll erweitert werden. Die Bank hat das benachbarte Flurstück Nr. 79/1 erworben, um ihr Gebäude durch einen neuen Erweiterungsbau zu ersetzen.

Das geplante Bauvorhaben weicht von der bisher festgesetzten Baulinie ab und steht teilweise den derzeitigen Festsetzungen entgegen.

Die Stadt steht einer geringfügigen Verlagerung des Bauteppichs zur Realisierung der geplanten Erweiterung positiv gegenüber, sofern das bisherige Ziel einer Einfassung des öffentlichen Straßenraumes weiterhin gegeben ist. Mit der vorliegenden Planänderung sollen die Baulinien und die Festsetzungen

des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung, soweit erforderlich und soweit dies mit dem Nachbarschutz vereinbar ist, an die geplante Bebauung angepasst werden.

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 einen Teilbereich von ca. 540 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 47. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang als Kerngebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich, für den durch eine geringfügige Änderung des überbaubaren Bereichs und eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein ausreichender Rahmen für das geplante Bauvorhaben geschaffen werden soll. Die Gesamtgröße des Baugebietes bleibt, wie auch die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das Gebiet getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unverändert.

Das Plangebiet ist als Teil des Stadtkerns von Friesoythe vollständig von Bebauung umgeben und selbst mit einem Wohn- und Geschäftshaus bzw. einem Teil des Bankgebäudes bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer zulässigen

Grundfläche von ca. 540 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.

Für die vorliegende Planung sind somit 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 bisher bestehende Festsetzungen (Anlage1)

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 47 umfasst mit seinem Geltungsbereich Teile des südlichen Stadtkerns von Friesoythe und trat am 25.08.1989 in Kraft. Der Bebauungsplan setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich größtenteils als Kerngebiet fest. Teilflächen im südlichen Bereich wurden als Mischgebiet ausgewiesen (s. Anlage 1).

Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil des Kerngebietes entlang der Kirchstraße. Die Erdgeschosszone weist mit einer fast ausschließlich gewerblichen Ladennutzung eine für Kerngebiete typische Struktur auf. In den Obergeschossen finden sich neben Büros, Lager etc. zum Teil auch Wohnungen.

Die Bebauung im westlichen Bereich des Plangebietes beherbergte bislang mit einer Musikschule, einer Nachhilfeschule und einem Imbiss überwiegend ebenfalls gewerbliche Nutzungen. Zum Teil wurden diese Nutzungen jedoch bereits aufgegeben. Am östlichen Rand schließt sich ein Bankgebäude an, welches im Erdgeschoss eine überbaute fußläufige Passage von der Kirchstraße zur südlich angrenzenden Stellplatzfläche der Spar- und Darlehenskasse offen hält.

Nordwestlich befindet sich die denkmalgeschützte Kirche und das ehemalige Rathaus der Stadt.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 47 zur Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO soll unverändert bestehen bleiben. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Das Änderungsgebiet soll für die Erweiterung eines Spar-

kassengebäudes herangezogen werden, diese Nutzung entspricht der festgesetzten Zweckbestimmung.

Vergnügungsstätten

Das im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzte Kerngebiet war zum damaligen Zeitpunkt (1989) Bestandteil eines Sanierungsgebietes und sollte in erster Linie dem Erhalt der Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Stadtzentrum von Friesoythe und damit der Versorgungsfunktion dienen.

Aus diesem Grund hat die Stadt bewusst Vergnügungsstätten ausgeschlossen und sie stattdessen in andere Bereiche des Stadtgebietes (Lange Straße, Bahnhofstraße, Barßeler Straße) verwiesen. Diese Zielsetzung hat sich nicht geändert. Die Festsetzung bleibt daher erhalten.

Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungssituation und der Versorgungsfunktion des Kerngebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 47 Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO 1986 (Sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses) erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Die Erdgeschosszone sollte damit der Unterbringung von kundenorientierten Dienstleistungs- und Handelsbetrieben vorbehalten bleiben. Diese Festsetzung bleibt ebenfalls bestehen. Eine Änderung ergibt sich nur durch die geänderte Formulierung des § 7 Abs. 2 Nr. 7 in der geltenden BauNVO 1990 (Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 47 setzt für das Kerngebiet in diesem innerstädtischen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 fest. Der vorhandene Bestand weist bereits eine entsprechend intensive Bodennutzung auf. Die Festsetzung bleibt daher unverändert bestehen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 2,2, auf 2,4 erhöht, um für das Bauvorhaben einen ausreichenden Rahmen zu schaffen. Dieser Wert entspricht dem auch weiter westlich an der Kirchstraße für das Kerngebiet festgesetzten Maß.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde auf Grundlage der BauNVO 1986 erstellt. Danach war bei der Ermittlung der Geschossfläche neben der Fläche in allen Vollgeschossen auch die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit einzurechnen.

Durch die Planänderung greift die BauNVO 1990. Danach ist die Geschossfläche, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, nur nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Zur Klarstellung ist in den Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 47 entlang der Kirchstraße mit II-III Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß

festgesetzt. Die bestehende Bebauung an der Kirchstraße ist entsprechend durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt, wobei das angrenzende Bankgebäude bereits über drei Vollgeschosse verfügt. Die geplante Erweiterung soll mindestens mit drei Vollgeschossen errichtet und im vierten Geschoss durch ein - teilweise zurückgesetztes - Staffelgeschoss ergänzt werden. Aus diesem Grund wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei Vollgeschossen als Mindest- und vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baulinien/Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für die Bebauung entlang der Kirchstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zusammen mit der zur Kirchstraße festgesetzten Baulinie und der Mindestgeschosszahl sollte damit eine Einfassung des öffentlichen Straßenraumes in diesem Innenstadtbereich sichergestellt werden.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise soll grundsätzlich weiter bestehen bleiben. Danach sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil der ursprünglichen Ortslage und des heutigen Stadtkerns von Friesoythe mit zum Teil noch vorhandenen schmalen Trauf- bzw. Feuergassen. Eine solche Traufgasse befindet sich derzeit am westlichen Rand des Plangebietes. Die vorhandenen Hauptgebäude halten zur seitlichen Grundstücksgrenze jeweils nur einen verringerten Grenzabstand von 1m bis 1,5 m ein. Sie halten damit weder die geschlossene Bauweise noch den gemäß § 7 Abs. 4 NBauO in Kerngebieten erforderlichen Abstand von $\frac{1}{2}$ H (Höhe des Gebäudes) bzw. mind. 3 m zur Grenze ein.

Nach der NBauO können jedoch zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten oder zur Wahrung solcher Belange in bebauten Bereichen Abweichungen von den Abstandsvorschriften zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall steht einer einseitigen Grenzbebauung ohne seitlichen Abstand zur Realisierung einer geschlossenen Bebauung die vorhandene Nachbarbebauung entgegen. Zudem stellen die Trauf- bzw. Feuergassen ein erhaltenswertes Element der Fassadengliederung dar.

Mit der vorliegenden Planänderung soll am westlichen Rand eine solche Gasse, wenngleich aufgeweitet, erhalten bleiben, durch die gleichzeitig sowohl die derzeitige Nutzung als Zufahrtsbereich für das angrenzende Flurstück Nr. 81 erhalten bleibt als auch die im östlichen Bereich überplante fußläufige Verbindung vom rückwärtigen Bereich (Stellplatzfläche) zur Einkaufszone bzw. zum Kirchengebäude neu geschaffen werden kann.

Die Sicherstellung dieser Zielsetzung wäre zum einen durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise denkbar, welche definiert, inwieweit an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf oder muss. Alternativ kann der

Bauteppich jedoch auch, wie vorliegend vorgesehen, durch eine Baulinie, auf die gebaut werden muss, eindeutig begrenzt werden.

Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen und eine Fläche für Überwegungsrechte festgesetzt, um die Durchlässigkeit der Passage zu gewährleisten.

Entlang der Kirchstraße wird der Bauteppich ebenfalls, wie bereits bisher, durch eine Baulinie und im rückwärtigen Bereich durch eine Baugrenze definiert. Diese werden jedoch geringfügig modifiziert und an das geplante Bauvorhaben angepasst.

Um im Bereich der Baulinien einen gewissen Spielraum zu ermöglichen ohne die grundsätzlichen Zielsetzungen (Raumbildung an der Kirchstraße, Gasse bzw. Wegeverbindung am westlichen Plangebietsrand) zu gefährden, wird zugelassen, dass Teile des Gebäudes auf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite um bis zu 1,0 m hinter die Baulinie zurücktreten können. Untergeordnete Vordächer oder Werbeanlagen und vergleichbare Gebäudeteile sollen um bis zu 1,20 m vortreten dürfen.

Zur Gestaltung der Fassaden und um schmale Erker, Balkone u.ä. ermöglichen zu können wird ab dem 1. Obergeschoss auch ein Vortreten von Teilen des Gebäudes um max. 0,75 m auf höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen.

Das oberste Geschoss kann als zurückgesetztes Staffelgeschoss realisiert werden. Da die Zielsetzung einer raumbildenden Bebauung auf den Baulinien mit den unteren Geschossen sicher gestellt werden kann, ist das Zurücktreten dieses obersten Geschosses in Anpassung an diesen ansonsten durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägten Bereich auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im vierten Geschoss (Dachgeschoss) mit der gesamten nördlichen Gebäudeseite (Kirchstraße) von der Baulinie zurückgetreten werden kann. Von der westlichen Baulinie wird ein Zurücktreten mit dem vierten Geschoss von der Baulinie, aufgrund des geringen Abstandes zur Nachbarbebauung, um mindestens 1,3 m zwingend vorgeschrieben.

Nach Ansicht der Stadt bleibt mit diesen Festsetzungen, trotz der Ausweitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, eine Anpassung der geplanten Bebauung an die in der Umgebung vorhandene Bebauungs- und Nutzungsdichte gewährleistet.

4 Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung bleibt das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung als Teil des Kerngebietes unverändert erhalten. Der Bauteppich wird in Anpassung an das geplante Bauvorhaben teilweise verlagert und die Zulässigkeit der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss erweitert. Die Bau-

grenze im rückwärtigen Bereich als auch die zur Kirchstraße festgesetzte Baulinie werden dabei nur marginal verändert.

Auswirkungen ergeben sich daher vorrangig für das westlich angrenzende Grundstück. Der Bereich war bislang durch eine zweigeschossige Bebauung mit geringen Grenzabständen (Traufgasse) gekennzeichnet. Eine dreigeschossige Bebauung wäre nach den bisherigen Festsetzungen möglich gewesen, wurde jedoch, wie auch eine geschlossene Bebauung bislang nicht realisiert. Einer einseitigen Grenzbebauung ohne seitlichen Abstand steht, wie bereits beschrieben, die vorhandene Nachbarbebauung entgegen. Stattdessen wird mit der vorliegenden Planung daher der Bauteppich in diesem Bereich zurückgenommen und durch eine Baulinie fest definiert. Damit und durch das zwingend vorgegebene weitere Zurücksetzen des vierten Geschosses (Dachgeschoss) von der westlichen Baulinie werden die durch die Ausweitung der zulässigen Vollgeschosse möglichen Auswirkungen minimiert.

Trotz verbleibender Unterschreitung der üblichen Grenzabstände ergeben sich im Vergleich zur derzeit möglichen Situation in Bezug auf die Belichtung und Belüftung der Räume des angrenzenden Gebäudes damit kaum zusätzliche Beeinträchtigungen.

Der am westlichen Rand entstehende nicht überbaubare Bereich soll, wie bisher, im nördlichen Teil als Zufahrt für das Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 81) herangezogen werden. Der südliche Teil soll dagegen nur als fußläufige Verbindung dienen. Unzumutbare Beeinträchtigungen, die sich bei einer allgemeinen Nutzung durch motorisierte Fahrzeuge ergeben könnten, sind daher nicht zu erwarten. Für die Ladennutzungen kann sich durch die zusätzliche Fußwegeverbindung sogar eine Verbesserung der Lagequalität ergeben.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Grünordnerische Festsetzungen wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 47 nicht getroffen. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

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 über 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.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 540 qm großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer unverändert festgesetzten GRZ von 1,0 ebenfalls ca. 540 qm. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert.

Fußwegeverbindung

Am östlichen Rand des Plangebietes stellte bislang eine überbaute Passage eine fußläufige Verbindung von der südlich angrenzenden Stellplatzfläche zur Kirche und damit zur Einkaufszone sicher.

Die Passage wird mit der vorliegenden Planänderung überplant. Im Gegenzug soll jedoch am westlichen Rand eine Fußgänger Verbindung neu geschaffen werden. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer der Stellplatzfläche zu belasten ist.

Der nördliche Bereich diente bislang zum Teil auch als Zufahrt für das westlich angrenzende Flurstück Nr. 81. Diese Nutzung soll dem Eigentümer auch weiterhin ermöglicht werden. Daher wird die entsprechende Fläche um ein Fahrrecht zugunsten dieses Flurstückes erweitert.

7 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

Nördlich der Kirchstraße finden sich im näheren Umfeld mit der Kirche und dem Wohn- und Geschäftshaus Kirchstraße 13 (Ackerbürgerhaus) zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Deren Umgebungsschutz wird jedoch nach Ansicht der Stadt durch die vorliegende Planänderung nicht in Frage gestellt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlun-

gen, 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 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.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

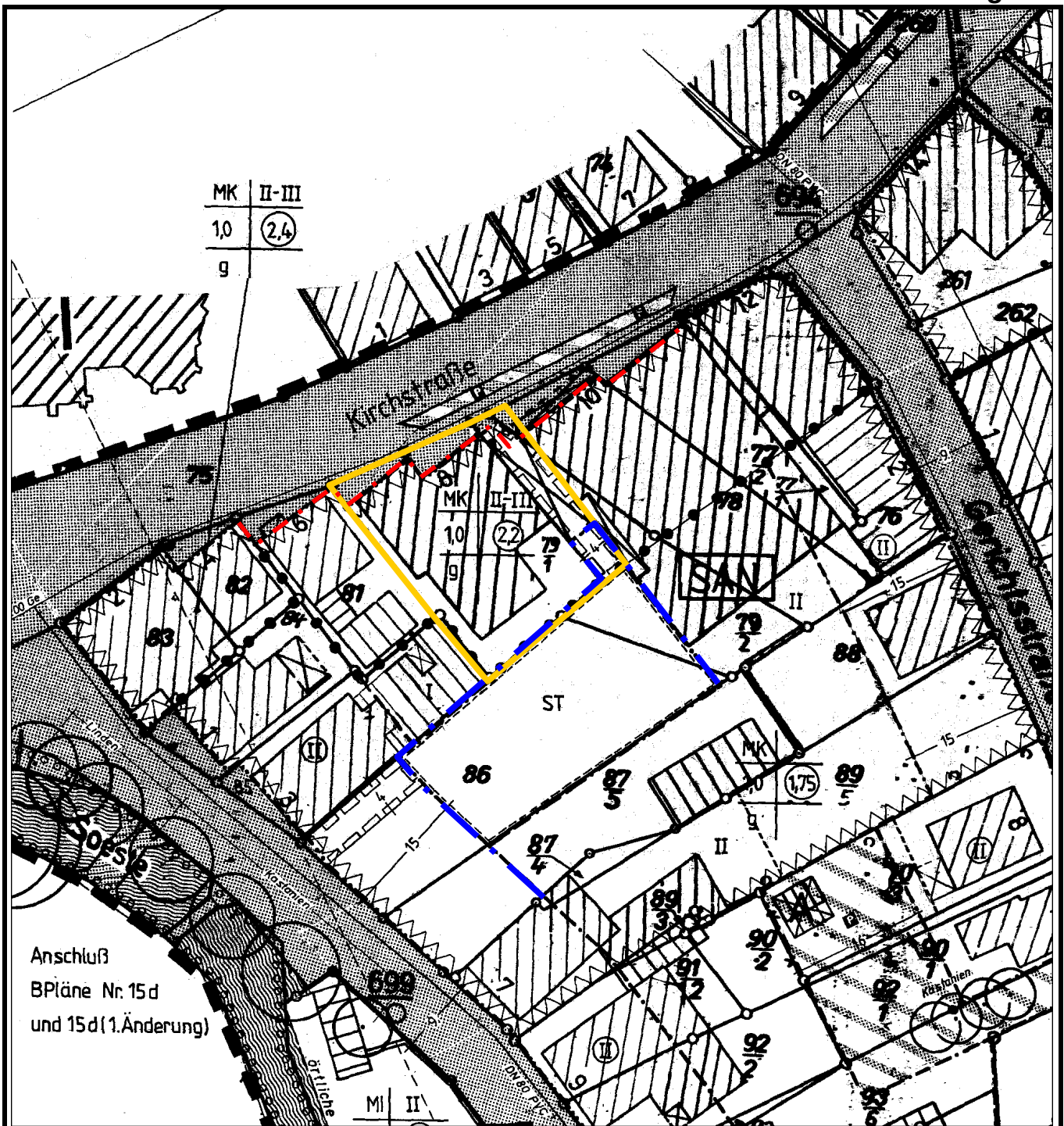
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 47



Legende:

- Legende:**
-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 47, 3. Änderung
-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 47
- Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47:**
- | MK | Kerngebiet | MI | Mischgebiet |
|---|---|---|---------------------|
| II – III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß | | |
| 1,0 | Grundflächenzahl | (2,2) | Geschossflächenzahl |
|  | Baulinie |  | Baugrenze |
| g | geschlossene Bauweise | | |
|  | Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (in einer Breite von 4 m und einer Höhe von 3,5 m von Bebauung freizuhalten) | | |
|  | Bereiche mit Ausschluss von Vergnügungsstätten | | |
|  | Straßenverkehrsfläche | | |
|  | ST Stellplatzfläche | | |
|  | Erhaltenswerter Baumbestand | | |
|  | Wasserzug II. Ordnung (Soeste) | | |
|  | Sanierungsgebiet | | |

Stadt Friesoythe

Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung

Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 47

- unmaßstäblich -