

Textliche Festsetzungen

- Kerngebiete, MK 1 und MK 2; gem. § 7 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO**
 - 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 Discoteken, Kegelnbahnen 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 innerhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet, GE_E; gem. § 8 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO**
 - Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur als räumlich untergeordnete betriebliche Verkaufsstellen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² im Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb 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 Gesamtverkaufsfläche**
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/SB Warenhaus sind Einzelhandelsflächen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 5.500 m², incl. der Vorkassenzonen/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 Bedarfs (Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege) auf max. 2.600 m² Verkaufsfläche
 - für Sortimente des aperiodischen Bedarfs auf max. 1.900 m² Verkaufsfläche; für das zentrenrelevante Sortiment Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat wird die Verkaufsfläche auf max. 575 m² begrenzt.
 - 3.3 Flächenbegrenzungen und Sortimente in der Mall/Konzessionszone**
Innerhalb der Vorkassenzone (Mall) mit Konzessionszone 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**
 - Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/ SB Warenhaus darf die Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO einen Wert von 1,0 erreichen.
 - 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. 8 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.
- 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 Geh-Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Zufahrt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem o.g. unteren 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, GE_E, 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**
 - Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der Ver-/Entsorgungsunternehmen eingeräumt.
 - Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Flurst. 88/6) sowie zugunsten der Ver-/Entsorgungsunternehmen eingeräumt.
 - Auf den gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver-/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 ALTEN HAFEN" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN HIERBESTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
FRIESOYTHE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE
3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:
OLDENBURG, DEN _____
Planentw. **WMW GmbH & Co. KG**
Domerscheer Str. 90 - 26123 Oldenburg
Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-43

VORENTWURF: 25.03.2009
ENTWURF: _____
SATZUNG: _____
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER _____

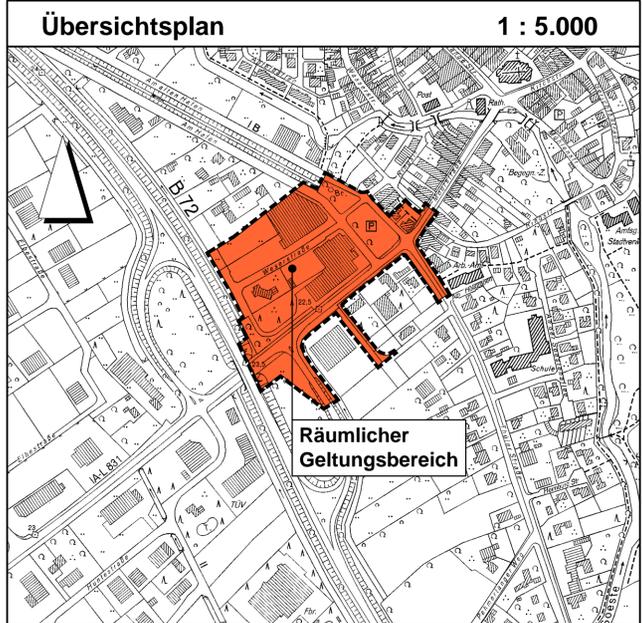
VERFAHRENSVERMERKE
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT FRIESOYTHE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. DRT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
FRIESOYTHE, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: FRIESOYTHE MAßSTAB: 1:1.000
DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDORTANZEIGUNGEN 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 (INVERMO), VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS. OVBV. 2002, § 5). HIERZU GEHÖRT DIE VERFÜHRUNG VON BAULEITPLÄNEN, ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 INVERMO).
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEIBLICH REDUKTIERTEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSCHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ERNEUERLICH ÜBERTRAGEN. DIE NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST ENDWANDFREI MÖGLICH.
OBVI. TIMMERMANN UND DAMM
FRIESOYTHE, DEN _____
IM AUFTRAGE _____
UNTERSCHRIFT _____ (SIEGEL)

5. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "ELLERBROCKER STRASSE/AM ALTEN 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 ALTEN HAFEN" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBÜNDLICH 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 ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDERKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
FRIESOYTHE, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - MK_{1,2}** Kerngebiet
 - GE_E** Gewerbegebiet
 - SO** 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 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

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, Holzschleifensammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren 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, GE_E, 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

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