

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.2007 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 213 "Marienschule", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Marienschule" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
 Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55  
 Oldenburg, den 10.01.2013

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am ..... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 213 "Marienschule" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 213 "Marienschule" in Kraft.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster  
 Gemeinde: Friesoythe Gemarkung: Friesoythe  
 Flur: 21 Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasterinformationssystem und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11 / 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den .....  
 .....  
 Plangrundlage ergänzt durch:  
**Dipl. Ing. Uwe Timmermann**  
**Dipl. Ing. Julius Dieckmann**  
**Öffentl. best. Verm.-Ing.**

Auftragsnummer:  
 Erlaubnisvermerk:  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph § 5 Abs. 3, Paragraph § 9 Abs.1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1 / 2003 S. 5).

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	SH = 0,50 m	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
	TH = 8,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß
	FH = 12,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß
	O	Offene Bauweise
		Baugrenze
		Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen:
		Schule
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
		G = Graben
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe	
Traufhöhe	
Firsthöhe	

### 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

**1.1 Fläche für Gemeinbedarf "Schule"**  
 Die Fläche für Gemeinbedarf "Schule" dient der Unterbringung von Schulgebäuden sowie von zweckgebundenen baulichen Anlagen, einschließlich Spiel- und Sportanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

**1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der gekennzeichneten Gewässerrandstreifen und bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**1.4 Höhe der baulichen Anlagen**  
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
 Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.  
 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 12,0 m über dem Bezugspunkt.

### 1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

**1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Hecken und Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.  
 Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsanlagen (Gräben, Mulden) zum Sammeln und Rückhalten von Regenwasser.

**Pflanzliste**

Alnus glutinosa (Roterle)	Quercus robur (Stieleiche)
Betula pendula (Hängebirke)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Betula pubescens (Moorbirke)	Salix aurita (Öhrchen-Weide)
Corylus avellana (Haselnuss)	Salix caprea (Sal-Weide)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Salix cinerea (Grau-Weide)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Populus tremula (Zitterpappel)	Viburnum opulus (Schneeball)

### 2 Hinweise

**2.1 Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

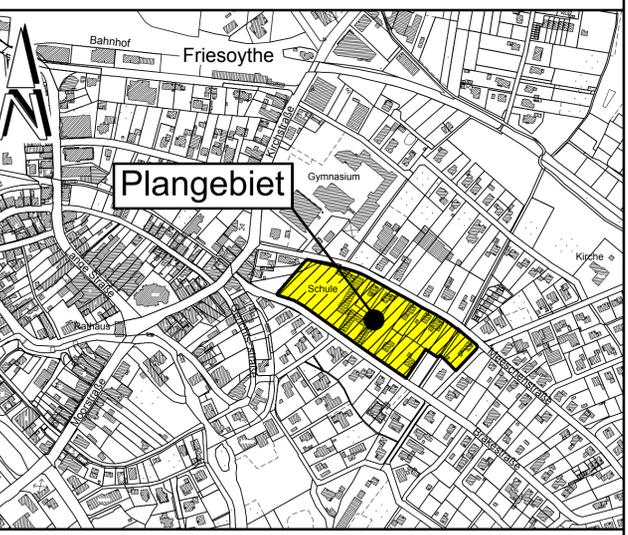
**2.2 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)**  
 Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt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

**2.3 Artenschutz**  
 Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

### 3 Nachrichtliche Übernahme

**3.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG**  
 Entlang des Grabens ist der beidseitig gekennzeichnete Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

### ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Stadt Friesoythe**  
 Landkreis Cloppenburg

# Bebauungsplan Nr. 213

## " Marienschule "

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

**- Entwurf -**