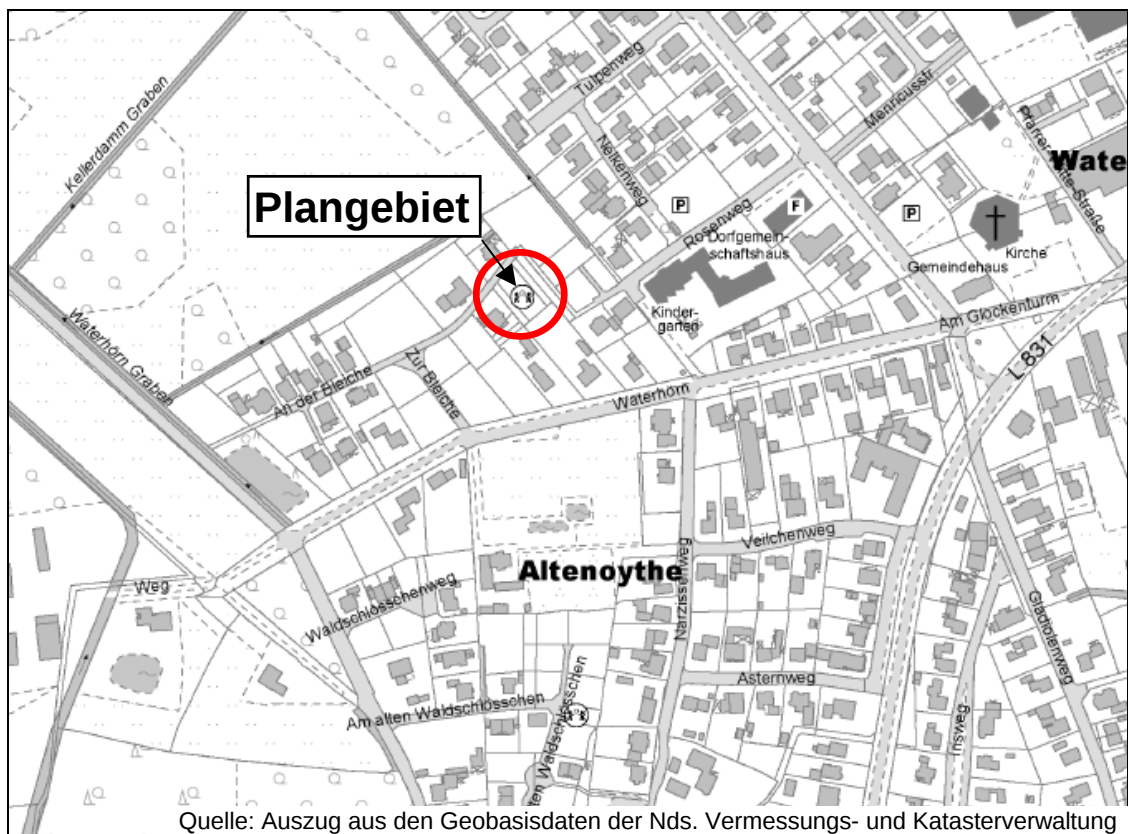




Stadt | Friesoythe

Der Bürgermeister

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 81,
1. Änderung
„Kirchstraße / Waterhörn“
(Ortsteil Altenoythe)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
- Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

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 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN.....	6
3.4 BAUGRENZEN.....	7
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE.....	9
7 VERFAHREN	10
ANLAGEN.....	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81, „Kirchstraße / Waterhörn“ der Stadt Friesoythe liegt im Ortsteil Altenoythe. Er umfasst das Flurstück Nr. 301/17 sowie Teile des Flurstückes Nr. 301/19 der Flur 12, Gemarkung Altenoythe. Das Gebiet grenzt im Nordwesten an die Straße „An der Bleiche“.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 81, rechtskräftig seit dem 05.01.1996, setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Grünfläche (Spielplatz) fest. Der südöstliche Rand ist Teil eines sich nach Süden fortsetzenden allgemeinen Wohngebietes. Die südwestlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sollten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern herangezogen werden. Die daran anschließenden Flächen wurden wiederum als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (s. Anlage 1).

Der Spielplatz wurde bislang nicht realisiert. Da sich im Umkreis (Einzugsbereich 400 m) innerhalb der umliegenden Wohngebiete, im Bereich eines Kindergartens und eines Schulgeländes weitere Kinderspielplätze befinden, wird der Spielplatz auch zukünftig nicht benötigt. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr zwingend erforderlich. Der Bereich soll daher mit der vorliegenden Planänderung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt 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 eine Teilfläche von ca. 640 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes und ist als Teil der bebauten Ortslage von Altnoythe fast vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 190 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante wohnbauliche Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist 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 BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die Darstellung umfasst auch die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Gehölzstreifen sowie einen Teil der südöstlich angrenzenden Fläche. Die weiteren umliegenden Flächen sind im Wesentlichen als Wohnbauflächen dargestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt (s. Kap. 2.2) kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (s. Anlage 2).

Da die südöstlich angrenzende Fläche bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde und mit der jetzigen Überplanung der Spielplatzfläche der Grundzug der Darstellung im Flächennutzungsplan für diesen Bereich entfällt, wird die gesamte dargestellte Grünfläche „Spielplatz“ in die Berichtigung des Flächennutzungsplanes einbezogen und als Wohnbaufläche dargestellt (8. Berichtigung).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich insgesamt als Rasenfläche dar. Nach Nordosten grenzt ein Gehölzstreifen aus Erlen an, welcher zur weiter nordöstlich verlaufenden Fußwegeverbindung durch einen Graben getrennt wird. Auch im Südwesten grenzt eine Baumreihe an. Die Gehölzstreifen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (s. Anlage 1).

Im Nordwesten grenzt das Gebiet an die Straße „An der Bleiche“. Der daran nördlich anschließende Bereich wurde, wie auch die südwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen, im Bebauungsplan Nr. 81 als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Einzelhausbebauung festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

2.5 Immissionssituation

Mit der Altenoyther Straße (L 831) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in über 300 m Entfernung südöstlich des Plangebietes. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Ca. 80 m östlich des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten und in dessen Anschluss östlich das Dorfgemeinschaftshaus und die Feuerwehr von Altenoythe. In der Nachbarschaft dieser Einrichtungen ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Die Nutzungen sind jedoch von fast vollständig bebauten Wohngebieten umgeben, deren Schutzanspruch sie zu berücksichtigen haben.

Im Fall des Kindergartens handelt es sich im Übrigen um sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) bzw. um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsstruktur. Auch bei der Feuerwehr sind, wie auch bei Notdiensten oder ähnlichen Einrichtungen, Lärmimmissionen (Einsätze, Übungseinheiten etc.) gegeben, die in Dauer und Stärke jedoch nur begrenzt auftreten.

Emittierende landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nächstgelegene wirtschaftende landwirtschaftliche Betrieb (Pferdezuchtbetrieb) liegt ca. 400 m südwestlich des Plangebietes und auch südwestlich des weiteren zum großen Teil bereits bebauten Wohngebietes. Erhebliche Geruchsmissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten. Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 81 wurden die umliegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt (s. Anlage 1). Auf den Flächen wurde eine Bebauung bereits in weiten Teilen realisiert.

Mit der vorliegenden Planänderung werden die Flächen im Plangebiet entsprechend dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden für das umliegend festgesetzte allgemeine Wohngebiet keine weitergehenden oder einschränkenden Festsetzungen zum Nutzungskatalog getroffen.

Für das vorliegende Plangebiet sollen die ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ebenfalls bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 81 für die umliegenden Flächen getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch für das vorliegende Plangebiet übernommen. Damit wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Der gem. § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Höchstwert einer GRZ von 0,4 wird somit unterschritten.

Auch die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wurde im ursprünglichen Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet zum Schutz des Bodens und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf max. 25 % beschränkt. Da diese Festsetzung ebenfalls für das vorliegende Plangebiet gelten soll, können max. 37,5 % der Flächen im Plangebiet versiegelt werden.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Die offene Bauweise wurde im ursprünglichen Bebauungsplan für die umliegenden Flächen auf die Errichtung von Einzelhäusern beschränkt. Diese Festsetzung bleibt unverändert und wird auch im Bereich der bisherigen Grünfläche vorgesehen.

Darüber hinaus wurde im ursprünglichen Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen begrenzt. Je Einzelhaus sind im allgemeinen Wohngebiet demnach höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude und Wohngrundstück zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermächtigt, die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, welche gemäß einem Urteil des BVerwG vom 08.10.1998 (4 C 1.97 – OVG Lüneburg) durch eine absolute Zahl oder durch eine Verhältniszahl, die sich auf die Grundstücksfläche bezieht, festgesetzt werden kann. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngrundstück ist dagegen nicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt. Die Festsetzung wird daher dahingehend modifiziert, dass im Plangebiet je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

3.4 Baugrenzen

Durch die geplante Einbeziehung der Grünfläche in das Baugebiet wird der bislang im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Bauteppich nach Nordwesten verlängert und mit einem Abstand von jeweils 3 m zur westlichen, östlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze neu festgesetzt.

Analog zu den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 81 wurde das Flurstück Nr. 301/17 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird diese grünordnerische Festsetzung aufgehoben (s.a. Kap. 4.2).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes (Einzugsradius 400 m) sind weitere Spielplätze vorhanden. Mangels Bedarf wurde der Spielplatz deshalb bislang nicht realisiert. Ein Erfordernis ist auch zukünftig nicht abzusehen, sodass sich negative Auswirkungen durch den Wegfall der geplanten Spielplatzfläche für die umliegenden Wohngrundstücke nicht ergeben.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang ermöglicht.

Im Nordwesten grenzt das Gebiet an eine Straßenverkehrsfläche und im Südwesten und Nordosten an Gehölzstreifen an, sodass in diesen Bereichen die Nachbarbebauung nicht unmittelbar angrenzt. Auch zur südöstlich vorhandenen Bebauung hält das Plangebiet Abstände von ca. 30-40 m ein. Da für die Fläche die Nutzungsmöglichkeiten zudem an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Im Gegenzug entfallen durch die Planänderung mögliche Immissionen durch Kinderlärm, wie sie durch den Kinderspielplatz zu erwarten gewesen wären. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass solche Immissionen zu den üblichen Spielzeiten in allen Wohngebieten hinzunehmen sind.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Altenoythe und in wesentlichen Teilen von Bebauung umgeben. Mit der vorliegenden Planung soll auf dem Flurstück Nr. 301/17 (ehemalige Grünfläche) eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplante Erweiterung des Baugebietes kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

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 bei einem Bebauungsplan 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 einen ca. 640 qm großen innerörtlichen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet ca. 190 qm. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung (Ausweisung einer bisherigen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet) mögliche zusätzliche Bodenversiegelung braucht daher nicht ausgeglichen werden.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall erfüllte die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ jedoch keine Kompensationsfunktion. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an die Straße „An der Bleiche“ an. Diese hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die Altenoyther Straße (L 831). Der Anschluss des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die ergänzend mögliche Bebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Oberflächenentwässerung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 81 wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse im vorliegenden Siedlungsbereich eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan eine Oberflächenentwässerung über eine Kombination von Versickerung und dezentraler Rückhaltung geregelt. Sollten sich Probleme bei

der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ergeben, sollte ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation der Stadt Friesoythe erfolgen können. Diese Regelung soll auch für das vorliegende Plangebiet Anwendung finden.

Für eventuell erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„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 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)“.

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.

Mit der vorgesehenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014¹) sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

¹ Das Bundeskabinett hat am 16.10.2013 die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. Sie wird voraussichtlich zum 01.05.2014 in Kraft treten.

7 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 ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

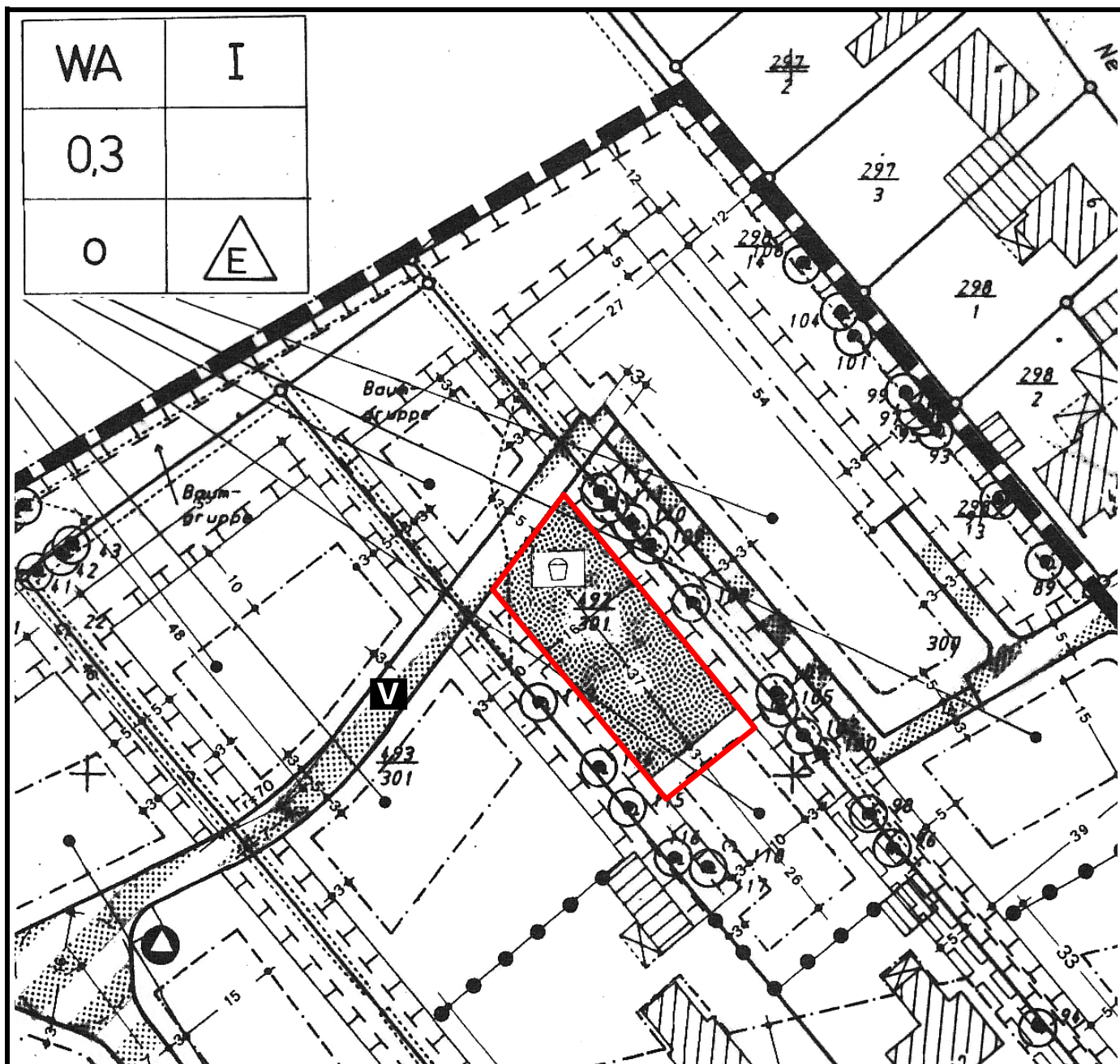
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 81
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2. Geplante 8. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 81, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 81

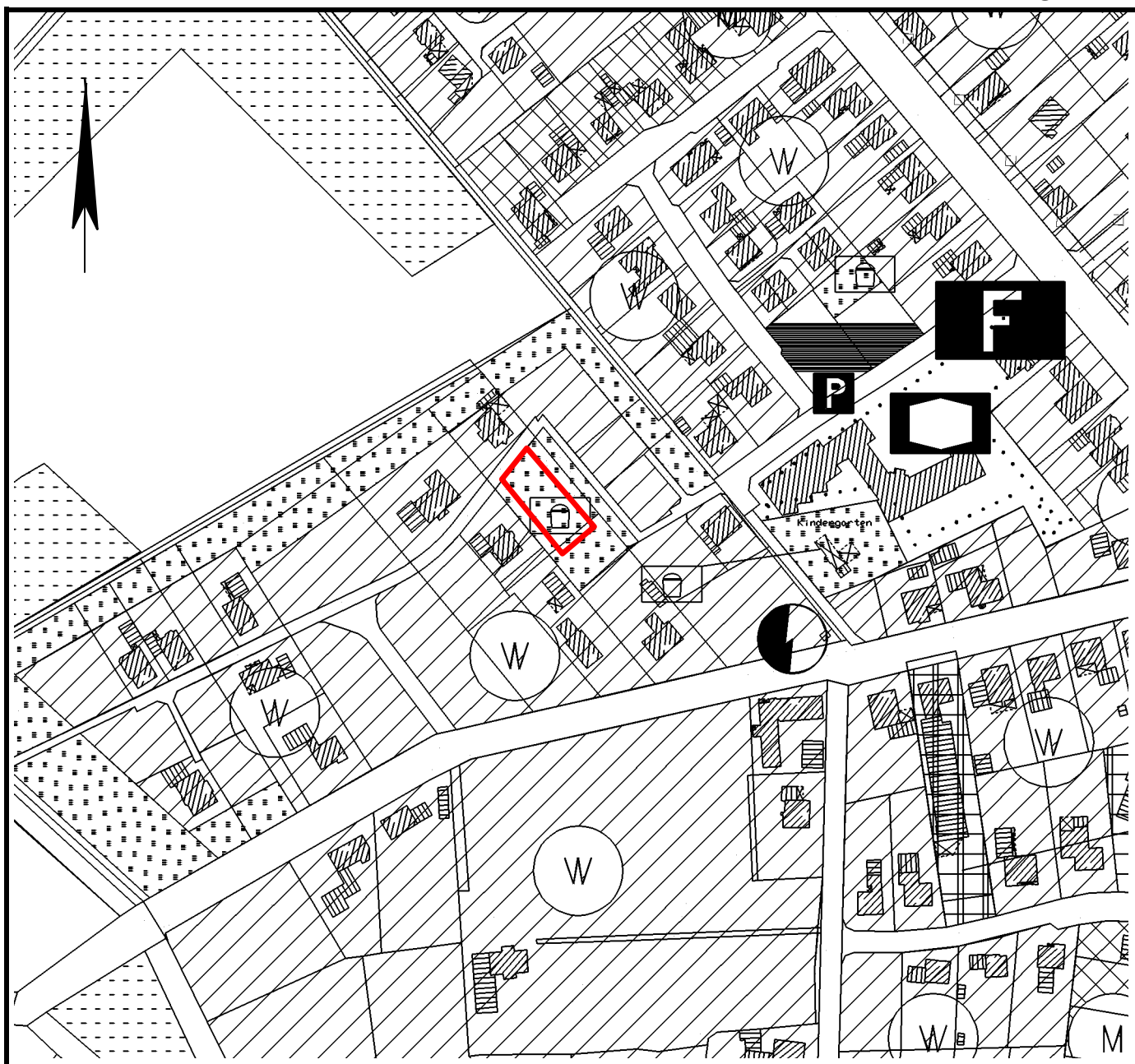
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz
-  Zu erhaltender Einzelbaum
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- V** Verkehrsberuhigter Bereich

Stadt Friesoythe

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 81,
1. Änderung

**Bestehende
zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 81**
- unmaßstäblich -



Legende:



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 81, 1. Änderung



Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung



Hier:  Spielplatz



M Gemischte Baufläche



W Wohnbauflächen



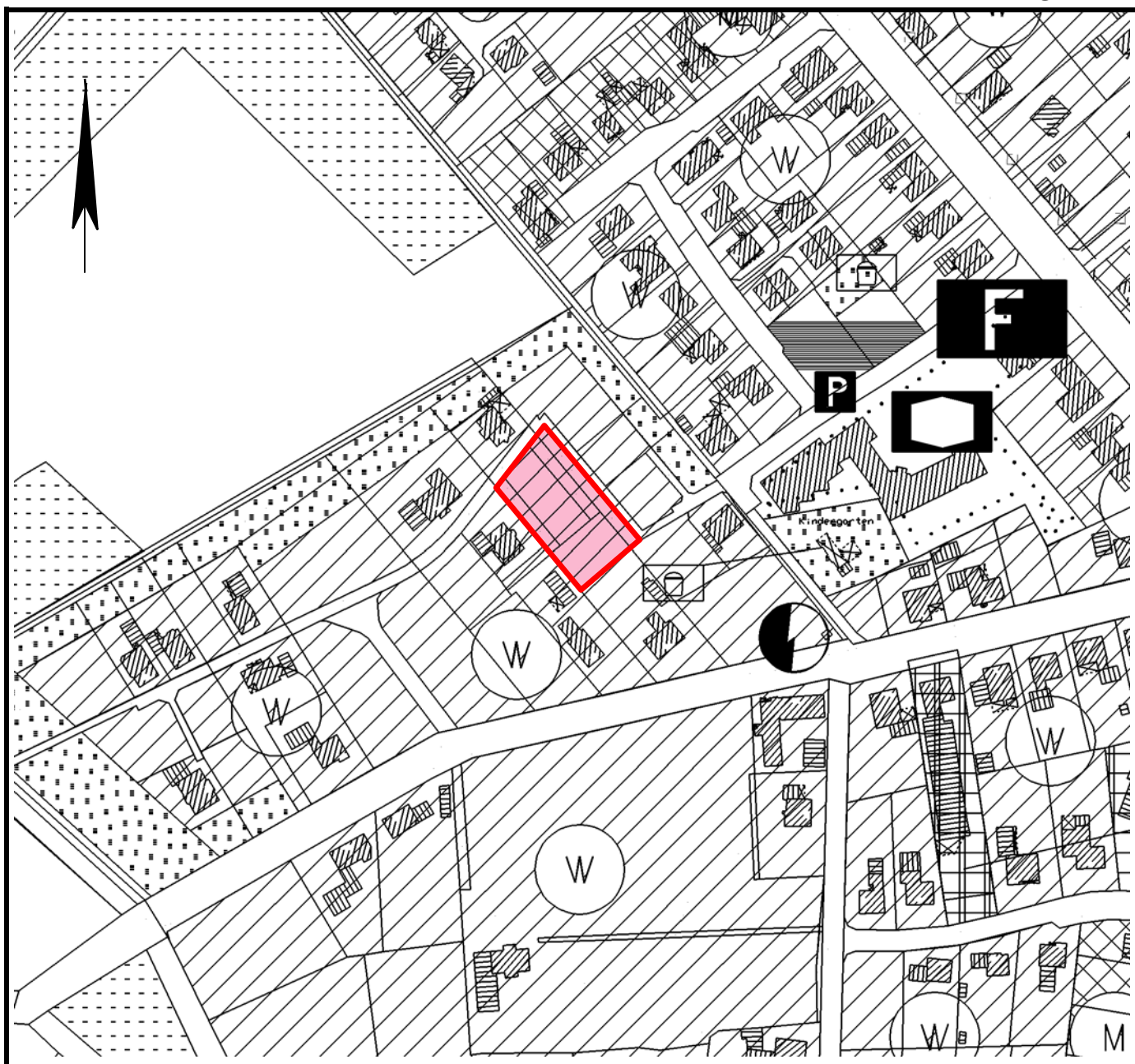
Flächen für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung

Stadt Friesoythe

Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 81
1. Änderung

Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes

M 1: 2.500



Legende:

- Geplante 8. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Baufläche
- Flächen für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Stadt Friesoythe

Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 81
1. Änderung

Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(8. Berichtigung)

M 1: 2.500

04/2014 Büro für Stadtplanung, Oldenburg