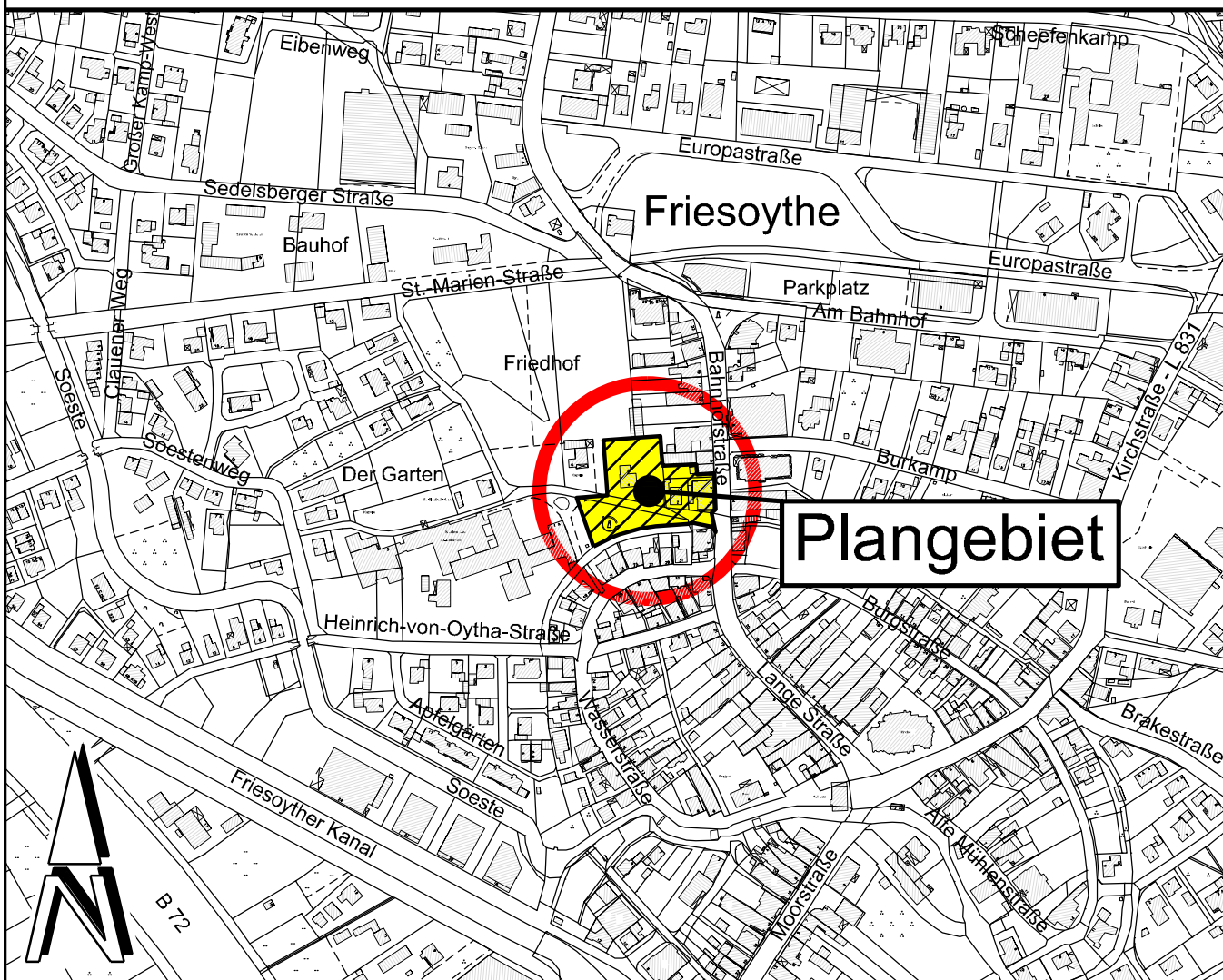


Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 11.12.2015

Bebauungsplan Nr. 21.1

" Bahnhofstraße / St.-Marien-Straße "

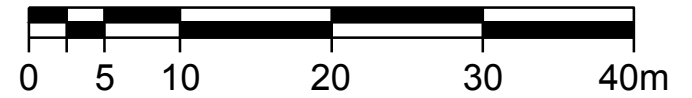
- zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 20 "Krankenhaus",
Nr. 21 "Bahnhofstraße", 1. Änderung und Nr. 190 "Gesundheitszentrum" -

Mit örtlicher Bauvorschrift
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

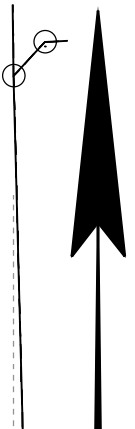
Friedhof

Flur: 14

5,0



M. 1 : 500



Bahnhofstraße

189
4

52

Lange Str

aufgehobener Teilbereich
des Bebauungsplanes
Nr. 21, 1. Änderung

MK1	(2,0)
—	0,8
III	g

MK2	(2,0)
—	1,0
III	g

St.-Marien-Straße

St
Kriegerdenkmal

aufgehobener Teilbereich
des Bebauungsplanes
Nr. 20

aufgehobener Teilbereich
des Bebauungsplanes
Nr. 190

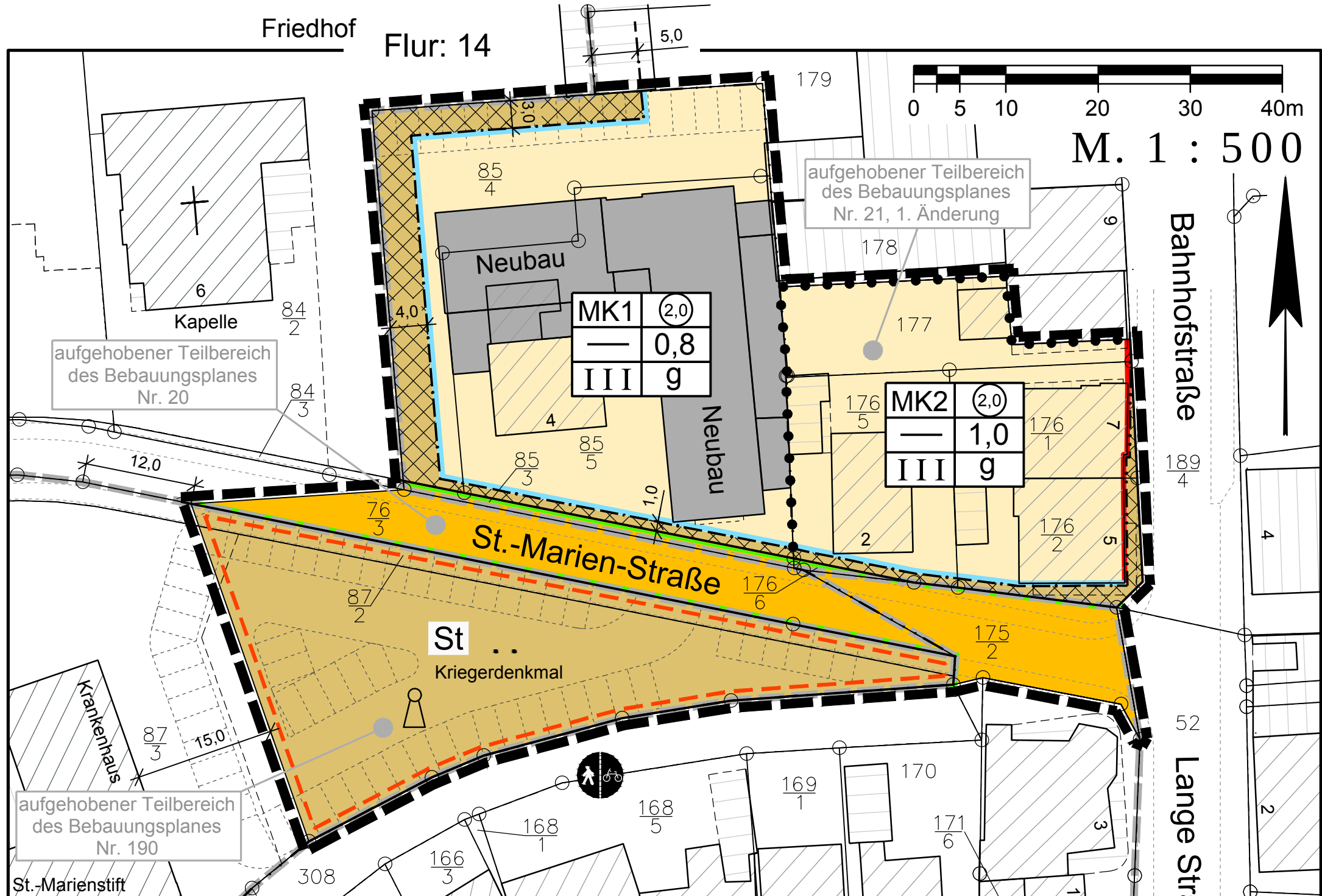
St.-Marienstift

Kapelle

Neubau

Neubau

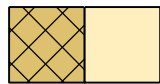
Krankenhaus



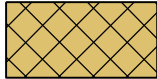
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990



MK1
MK2 Kerngebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



GFZ Geschossflächenzahl

0,8

GRZ Grundflächenzahl

I I I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

g

Geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St = Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Art der Nutzung im Kerngebiet (MK 1 und MK 2)

Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet (MK 1 und MK 2) nicht zulässig.

Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Friesoyther Liste (s. Hinweis Nr. 3.1) sind nur im Zusammenhang mit einem Kundendienst oder Dienstleistungsbetrieb sowie mit pharmazeutischen oder Sanitätssortimenten und mit einer Verkaufsfläche nicht größer als 200 qm zulässig.

Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.2 Grundflächenzahl

Im Kerngebiet 1 (MK 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

1.3 Baulinie / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ein Zurücktreten von der an der Bahnhofstraße festgesetzten Baulinie ist bis zu einem Abstand von 2 m zulässig.

Die Baugrenzen und die Baulinien dürfen durch Vordächer im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.4 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der für sie gesondert festgesetzten Fläche im MK 1 und MK 2 auf den übrigen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.5.1 Stellplatzbegrünung

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je 8 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der der potenziell natürlichen Vegetation auf einem unversiegelten Pflanzbeet von mindestens 6 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erhaltung vorhandener Laubbäume kann bei dem Pflanzgebot angerechnet werden.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

Der § 4 "Dachform" der bisherigen örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Stadt Friesoythe, rechtskräftig seit dem 31.03.1989, wird durch die nachfolgende Festsetzung ersetzt.

2.1 Dachneigung

Die Hauptdächer sind entlang der Straßenverkehrsflächen in einer Bautiefe von mind. 10 m ab den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30 ° herzustellen.

Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Dachflächen bzw. Dachaufbauten bis zu einer Größe von insgesamt max. 50 qm sind von der Minstdachneigung ausgenommen.

3 Hinweise

3.1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Friesoythe

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys), Wäsche
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
- Bücher
- Computer, Telekommunikation
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Foto, Film
- Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Optik
- Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Schuhe
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware,: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Drogerieartikel (inkl. Apotheken)
- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften/Schreibwaren/Tabak (Kiosksortiment)

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten
- Beleuchtung
- Baumarktartikel, Baustoffe, Installationsmaterial
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Farben, Lacke
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)

3.2 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 21.1 "Bahnhofstraße / St.-Marien-Straße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 20 "Krankenhaus", rechtskräftig seit dem 08.04.1983, Nr. 21 "Bahnhofstraße", 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 16.10.1981 sowie Nr. 190 "Gesundheitszentrum", rechtskräftig seit dem 09.11.2006, außer Kraft.

Die Festsetzungen der eigenständigen örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Stadt Friesoythe, rechtskräftig seit dem 31.03.1989, behalten, soweit sie den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen, ihre Gültigkeit.

3.3 Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich am Rande der ehem. (mittelalterlichen) Stadtbefestigung von Friesoythe. Bei allen Tiefbauarbeiten sollte besonders auf Reste der alten Stadtbefestigung Acht gegeben werden. 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 sind 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).

3.4 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.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

3.5 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 21.1 "Bahnhofstraße / St.-Marien-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.1 "Bahnhofstraße / St.-Marien-Straße" 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, Giesermann und Müller GmbH

Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den

Der Rat / 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 ausgelegen.

Friesoythe, den

.....
Bürgermeister

Der Rat / 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. 21.1 "Bahnhofstraße / St.-Marien-Straße" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 21.1 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: 14, 22

Maßstab:

1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
(Stand vom 07 / 2015).

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.

Friesoythe, den

Plangrundlage ergänzt durch:

Dipl. Ing. Uwe Timmermann

Dipl. Ing. Julius Dieckmann

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Auftragsnummer: 150667

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).