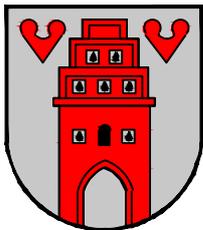
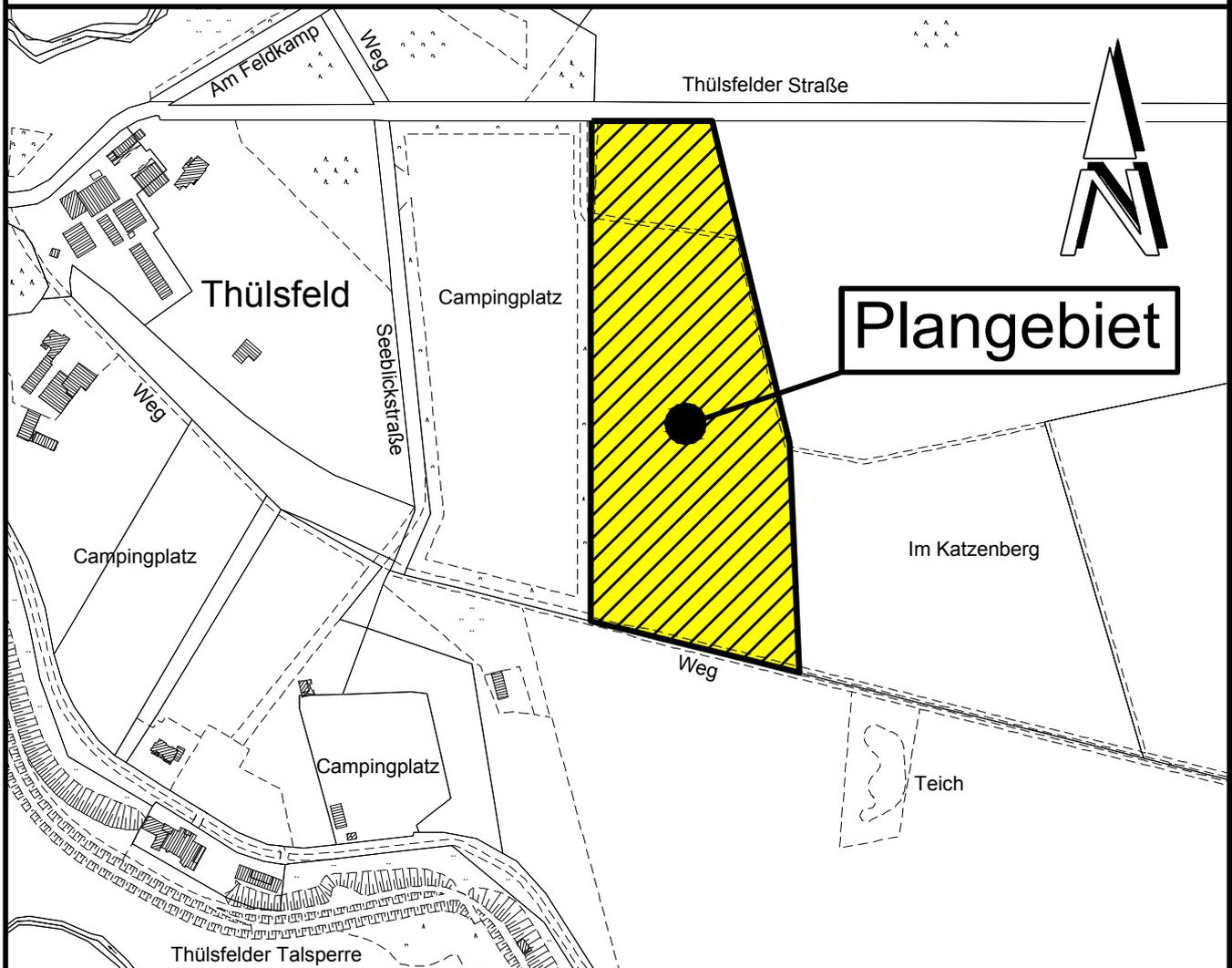


ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000



Stadt  
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 15.05.2012

# Bebauungsplan Nr. 211 " Adventure-Golfplatz Thülsfelde "

Mit örtlicher Bauvorschrift

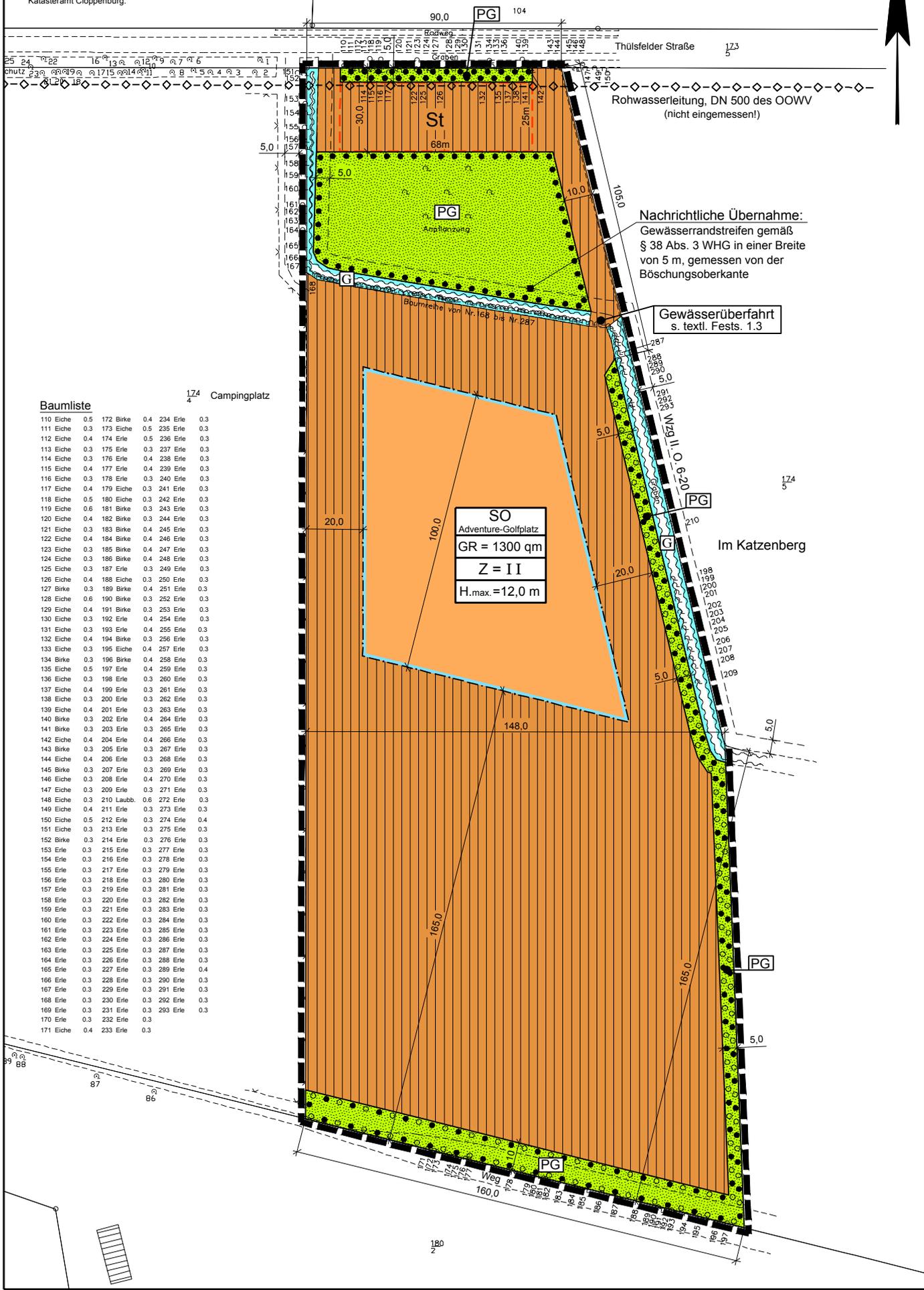
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

Gemeinde: Friesoythe  
 Gemarkung: Friesoythe  
 Flur: 40  
 Maßstab: 1 : 1000

Plangrundlage ergänzt durch:  
 Dipl.-Ing. Uwe Timmermann  
 Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm  
 Offentl. best. Verm.-Ing.  
 Friesoythe, den 09.11.2011



Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom 08 / 2011 mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Oidenburger Münsterland, Katasteramt Cloppenburg.



Nachrichtliche Übernahme:  
 Gewässerrandstreifen gemäß  
 § 38 Abs. 3 WHG in einer Breite  
 von 5 m, gemessen von der  
 Böschungsoberkante

Gewässerüberfahrt  
 s. textl. Fests. 1.3

SO  
 Adventure-Golfplatz  
 GR = 1300 qm  
 Z = II  
 H.max. = 12,0 m

Baumliste

110	Eiche	0.5	172	Birke	0.4	234	Erl	0.3
111	Eiche	0.3	173	Eiche	0.5	235	Erl	0.3
112	Eiche	0.4	174	Erl	0.5	236	Erl	0.3
113	Eiche	0.3	175	Erl	0.3	237	Erl	0.3
114	Eiche	0.3	176	Erl	0.4	238	Erl	0.3
115	Eiche	0.4	177	Erl	0.4	239	Erl	0.3
116	Eiche	0.3	178	Erl	0.3	240	Erl	0.3
117	Eiche	0.4	179	Eiche	0.3	241	Erl	0.3
118	Eiche	0.5	180	Eiche	0.3	242	Erl	0.3
119	Eiche	0.6	181	Birke	0.3	243	Erl	0.3
120	Eiche	0.4	182	Birke	0.3	244	Erl	0.3
121	Eiche	0.3	183	Birke	0.4	245	Erl	0.3
122	Eiche	0.4	184	Birke	0.4	246	Erl	0.3
123	Eiche	0.3	185	Birke	0.4	247	Erl	0.3
124	Eiche	0.3	186	Birke	0.4	248	Erl	0.3
125	Eiche	0.3	187	Erl	0.3	249	Erl	0.3
126	Eiche	0.4	188	Eiche	0.3	250	Erl	0.3
127	Birke	0.3	189	Birke	0.4	251	Erl	0.3
128	Eiche	0.6	190	Birke	0.3	252	Erl	0.3
129	Eiche	0.4	191	Birke	0.3	253	Erl	0.3
130	Eiche	0.3	192	Erl	0.4	254	Erl	0.3
131	Eiche	0.3	193	Erl	0.4	255	Erl	0.3
132	Eiche	0.4	194	Birke	0.3	256	Erl	0.3
133	Eiche	0.3	195	Eiche	0.4	257	Erl	0.3
134	Birke	0.3	196	Birke	0.4	258	Erl	0.3
135	Eiche	0.5	197	Erl	0.4	259	Erl	0.3
136	Eiche	0.3	198	Erl	0.3	260	Erl	0.3
137	Eiche	0.4	199	Erl	0.3	261	Erl	0.3
138	Eiche	0.3	200	Erl	0.3	262	Erl	0.3
139	Eiche	0.4	201	Erl	0.3	263	Erl	0.3
140	Birke	0.3	202	Erl	0.4	264	Erl	0.3
141	Birke	0.3	203	Erl	0.3	265	Erl	0.3
142	Eiche	0.4	204	Erl	0.4	266	Erl	0.3
143	Birke	0.3	205	Erl	0.3	267	Erl	0.3
144	Eiche	0.4	206	Erl	0.3	268	Erl	0.3
145	Birke	0.3	207	Erl	0.3	269	Erl	0.3
146	Eiche	0.3	208	Erl	0.4	270	Erl	0.3
147	Eiche	0.3	209	Erl	0.3	271	Erl	0.3
148	Eiche	0.3	210	Laubb.	0.6	272	Erl	0.3
149	Eiche	0.4	211	Erl	0.3	273	Erl	0.3
150	Eiche	0.5	212	Erl	0.3	274	Erl	0.4
151	Eiche	0.3	213	Erl	0.3	275	Erl	0.3
152	Birke	0.3	214	Erl	0.3	276	Erl	0.3
153	Erl	0.3	215	Erl	0.3	277	Erl	0.3
154	Erl	0.3	216	Erl	0.3	278	Erl	0.3
155	Erl	0.3	217	Erl	0.3	279	Erl	0.3
156	Erl	0.3	218	Erl	0.3	280	Erl	0.3
157	Erl	0.3	219	Erl	0.3	281	Erl	0.3
158	Erl	0.3	220	Erl	0.3	282	Erl	0.3
159	Erl	0.3	221	Erl	0.3	283	Erl	0.3
160	Erl	0.3	222	Erl	0.3	284	Erl	0.3
161	Erl	0.3	223	Erl	0.3	285	Erl	0.3
162	Erl	0.3	224	Erl	0.3	286	Erl	0.3
163	Erl	0.3	225	Erl	0.3	287	Erl	0.3
164	Erl	0.3	226	Erl	0.3	288	Erl	0.3
165	Erl	0.3	227	Erl	0.3	289	Erl	0.4
166	Erl	0.3	228	Erl	0.3	290	Erl	0.3
167	Erl	0.3	229	Erl	0.3	291	Erl	0.3
168	Erl	0.3	230	Erl	0.3	292	Erl	0.3
169	Erl	0.3	231	Erl	0.3	293	Erl	0.3
170	Erl	0.3	232	Erl	0.3			
171	Erl	0.4	233	Erl	0.3			

174 Campingplatz

Im Katzenberg

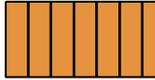
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)



SO Sondergebiet  
Zweckbestimmung:  
"Adventure-Golfplatz"



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1300 qm

GR Grundfläche mit Flächenangabe

II

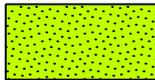
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H.=12,0 m

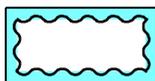
max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen



Baugrenze

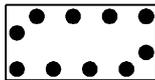


Private Grünflächen (PG)

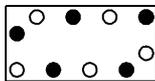


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses  
Hier:

G = Graben



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Hier:

St = Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen

# **1. Textliche Festsetzungen:** (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

## **1.1 Sondergebiet (SO) "Adventure-Golfplatz":**

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Adventure-Golfplatz" dient der Errichtung eines Golfplatzes mit unterschiedlichen Golfarten (Minigolf, Soccergoal, Swingolf u.ä.).

Es sind folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:

- Ein Servicegebäude mit zweckgebundenen Räumen für die Anmeldung und Unterbringung der Gerätschaften, Sanitärräumen, Gastronomie, Kiosk, Terrasse u.ä. sowie einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- technische Einrichtungen für den Betrieb,
- Spielbahnen aus Natur- oder Kunstrasen mit Hindernissen und Spielgeräten,
- Kleingewässer,
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie befestigte Wege- und Stellplatzflächen.

Die zulässige Grundfläche für das der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Servicegebäude beträgt max. 1.300 qm (einschließlich Terrasse). Auf weiteren 3.000 qm der Flächen ist die Herstellung von befestigten Flächen, z.B. für Spielbahnen, Wege- oder Stellplatzflächen zulässig.

Ergänzende Hindernisse aus anderen Materialien oder Befestigungsarten sind zulässig (z.B. Sand, Steine, künstliche Hindernisse aus Stein, Metall, Holz etc.).

## **1.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (max. H):**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bezieht sich auf die Oberkante der Thülsfelder Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First.

## **1.3 Fläche für die Wasserwirtschaft / Zufahrten:**

Die Fläche für die Wasserwirtschaft darf durch eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden. Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags ist nachzuweisen, dass dabei eine unzulässige Verminderung der Leistungsfähigkeit des Gewässers vermieden wird.

## **1.4 Grünordnerische Festsetzungen:** gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG

### **1.4.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern:**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung eines Räumstreifens zum südlich verlaufenden Graben dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der Art nach zu ersetzen.

### **1.4.2 Pflanzgebot im Sondergebiet:**

Auf mind. 13 % der Fläche des Sondergebietes ist eine lockere gruppenartige Gehölzpflanzung anzulegen. Der Anteil der hochstämmigen Bäume soll mindestens 30 % betragen. Die Anpflanzungen sollen bei einer Breite von mindestens 5 m jeweils geschlossene Pflanzflächen von mind. 100 qm bilden. Dabei ist auf 2 qm Fläche ein Gehölz zu setzen. Bei der Anpflanzung sind die in der Pflanzliste für diese Fläche angegebenen Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

### **1.4.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:**

In den Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die am Südrand des Plangebietes vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Innerhalb der übrigen Fläche ist auf mindestens 50 % der Fläche eine kulissenartige Gehölzbepflanzung entsprechend der Festsetzung 1.4.2 anzulegen.

#### **Pflanzliste Bäume**

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Juglans regia	(Walnuss)
Alnus glutinosa	(Roterle)	Prunus avium	(Kirsche)
Betula pendula	(Hängebirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Fraxinus excelsior	(Esche)		

## **Pflanzliste für gruppenartige Bepflanzung und Gehölzstreifen**

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus monogyna	(Eingriffeli. Weißdorn)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)		
Populus tremula	(Zitterpappel)	Viburnum opulus	(Schneeball)

## **2. Örtliche Bauvorschrift:** (gemäß § 56 NBauO)

### **2.1 Dachgestaltung:**

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 15 ° auszubilden. Als Dacheindeckung für die geneigten Dachflächen sind Materialien in den Farbtönen Rot bis Rotbraun (Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3000-3005, 3011 und 3016) zu verwenden. Weiterhin zulässig sind Reet und Glas.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Dachaufbauten, Wintergärten, Dachterrassen oder Solaranlagen.

## **3. Hinweise:**

### **3.1 Bodenfunde:**

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).

### **3.2 Oberflächenentwässerung im Sondergebiet:**

Im festgesetzten Sondergebiet (SO) ist das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in den Vorfluter durch Regenwasserrückhalteanlagen zu gewährleisten, dass der Abfluss auf den jeweiligen Grundstücken dem natürlichen Maß entspricht.

Für die Versickerung und/oder die Schaffung von Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

### **3.3 Artenschutz:**

Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. August) durchzuführen.

### **3.4 Rohwasserleitung:**

—◇—◇— Rohwasserleitung des OOWV (DN 500 - nicht eingemessen). Die Leitung darf nicht mit Bäumen überpflanzt noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen/Grundstückszufahrten, überbaut werden.

## **4. Nachrichtliche Übernahme:**

### **4.1 Gewässerrandstreifen:**

— — — — — Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG i. V. m. der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Friesoyther Wasseracht" Landschaftspflege und Gewässerunterhaltungsverband Nr. 106, in Friesoythe, Landkreis Cloppenburg.