

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 **Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören (GEE). Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsnutzungen sind nur ohne zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der "Friesoyther Sortimentsliste" (s. Hinweis Nr. 2.1) zulässig. Als Randsortimente sind zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei einzelne Sortimente einen Anteil bis max. 100 qm der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen (die in der Sortimentsliste hinter einem Aufzählungszeichen aufgeführten Warengruppen entsprechen jeweils einem Sortiment).

1.2 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.3 **Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)**
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 m bezieht sich auf die Oberkante der Straße "Niedersachsenring" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Die maximale Höhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftleitungen, oder für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden.

1.4 **Immissionsschutz**
Im Plangebiet ist auf der der jeweiligen Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite für Neubauten bzw. bau- genehmigungspflichtige Änderungen von Büroräumen und sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R' w,res) von 35 dB (A) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung des oben festgesetzten resultierenden Schalldämmmaßes ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

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

1.5.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gruppenweise mit heimischen standortgerechten Gehölzen der nachfolgend angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Je lfd. 15 m ist ein mittel- bis großkroniger Baum ebenfalls aus der nachfolgend angegebenen Pflanzliste zu pflanzen, wobei der Abstand des Baumstamms zum Fahrbahnrand der Landesstraßen mind. 3,5 m betragen muss. Die verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen. Die Freiflächen dürfen für Zuwegungen für den Fußgänger- und Radfahrverkehr unterbrochen werden.

Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn)	Populus tremula (Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Betula pendula (Hängebirke)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Corylus avellana (Haselnuss)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Viburnum opulus (Schneeball)

1.5.2 **Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 143 II verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:
Aus dem Ersatzflächenpool "Vehneemoor" wird eine Teilfläche von 2.017 qm zugeordnet.

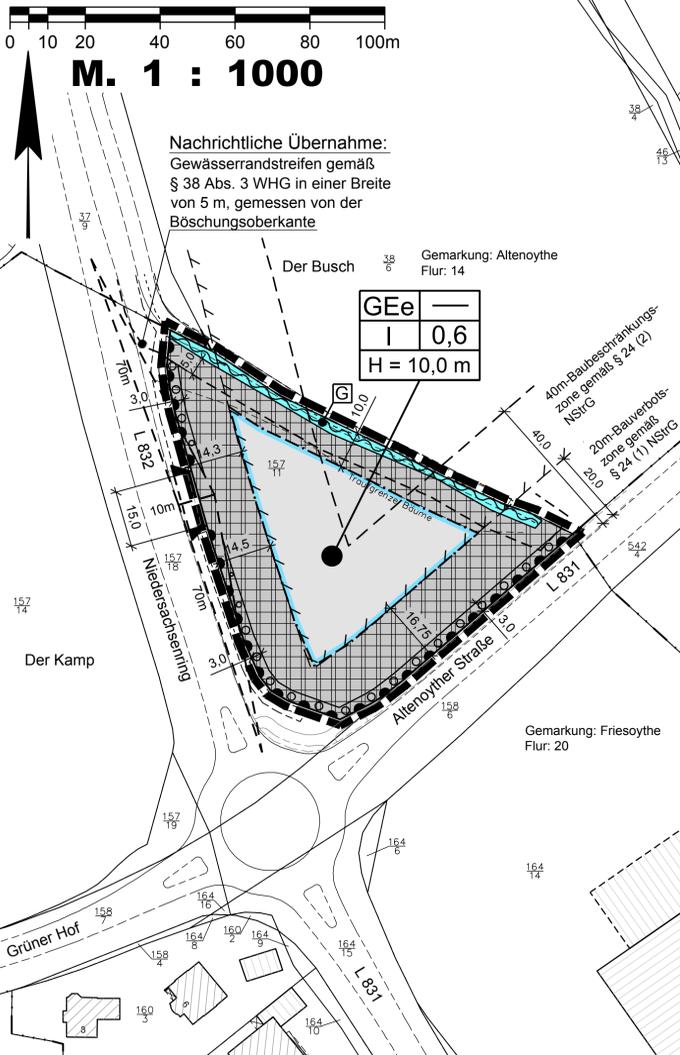
2 Hinweise

2.1 **Sortimentsliste des Einzelhandelskonzept 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 Angel-ausstattung, Waffen)
 - Schreibwaren
 - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
 - Sanitärwaren
 - 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)



2.2 **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 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).

2.3 **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 Baumnormen umzusetzen. So werden u.a. ab 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.

2.4 **Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,
können bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

2.5 **Oberflächenentwässerung**
Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in die Vorflut auf den jeweiligen Grundstücken eine Regenwasserrückhalteanlage vorzuschalten, die den Abfluss auf das natürliche Maß drosselt. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

2.6 **Sondernutzungserlaubnis**
Für die geänderte Nutzung der Zufahrt zur Landesstraße 832 (Niedersachsenring) ist eine Sondernutzungserlaubnis mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße abzuschließen.

2.7 **Sichtdreiecke**
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

2.8 **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 Übernahmen

3.1 **20 m-Bauverbotszone**
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

3.2 **40 m-Baubeschränkungszone**
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

3.3 **Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG**
Entlang des Grabens ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 143 II "Nordöstliche Entlastungsstraße / Altenoyther Straße", 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. 143 II "Nordöstliche Entlastungsstraße / Altenoyther Straße", 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
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 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 einschließlich Umweltbericht 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 einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Friesoythe, den
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 143 II "Nordöstliche Entlastungsstraße / Altenoyther Straße" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 143 II "Nordöstliche Entlastungsstraße / Altenoyther Straße" 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: 20 Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasterinformationssystem und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 01 / 2015**).
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
Bürgermeister

Plangrundlage ergänzt durch:
Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Julius Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Auftragsnummer: 150030

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

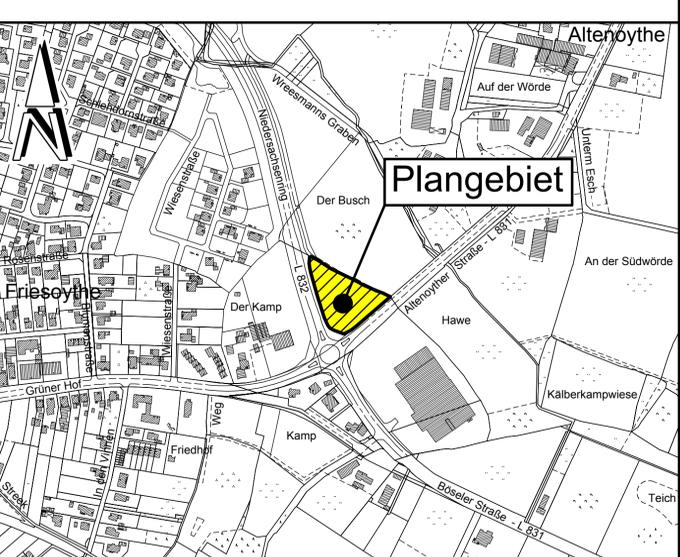
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

- GE Gewerbegebiet e = mit Einschränkung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,6 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H = 10,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
G = Graben
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Stadt Friesoythe**
Landkreis Cloppenburg
Stand: 16.06.2015

Bebauungsplan Nr. 143 II

" Nordöstliche Entlastungsstraße / Altenoyther Straße "

- Entwurf -

(Stand: Vorlage Auslegungsbeschluss)