

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

1.1 Immissionsschutz

1.1.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel (GI 1 und 2, GE 1 und 2)
Im festgesetzten Industrie- bzw. Gewerbegebiet (GI 1 und 2, GE 1 und 2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Table with 3 columns: Teilfläche, L EK, tags, L EK, nachts. Rows for GI 1, GI 2, GE 1, GE 2.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente L EK tags / nachts entsprechend den nachfolgend aufgeführten Zusatzkontingente.

Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

Table with 2 columns: L EK, tags / nachts, and values for Sektor A, B, C.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

1.2 Verkehrslärmschutz

In den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile der Gebäude vor Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Gesamtheit (z. B. Fenster / Wand / Dachsträger) mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich LPB, Aufenthaltsräume in Wohnungen, in Büros. Rows for LPB IV and LPB V.

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R' w,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

1.3 Geruchsbelastetes Gewerbegebiet (GE 1 und 2)

Im Gewerbegebiet (GE 1 und 2) sind aufgrund der bestehenden Geruchsbelastung, gewerbliche Nutzungen mit Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Es sind ausschließlich gewerbliche Anlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Lagerplätze oder Stellplätze), sowie entsprechende Gebäude (z.B. Lager- oder Fahrzeughallen) zulässig.

1.4 Vergnügungsstätten (GE 1 und 2)

Im Gewerbegebiet (GE 1 und 2) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Betriebswohnungen (GI 1 und 2)

Im Industriegebiet 1 (GI 1) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. v. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Im Industriegebiet 2 (GI 2) können diese gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 Einzelhandelsbetriebe (GI und GE)

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI 1 und 2) und im Gewerbegebiet (GE 1 und 2) Einzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

1.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 835 und bis zu einem Abstand von 3 m zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig, wobei zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten ist. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen (§ 14 Nr. 2 BauNVO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Höchstzulässige Gebäudehöhen (max. H.)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Für untergeordnete Anlagen und Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine oder Silos, sind ausnahmsweise größere Höhen zulässig. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

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

1.9.1 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung gemäß der Pflanzliste vorzunehmen. Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z.B. bei Kabelverlegungsarbeiten sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

1.9.2 Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Wildgehege und Regenrückhaltung
Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildgehege und Regenrückhaltung“ dient der Nutzung als Wildgehege bzw. Weidefläche sowie der Anlage von Kleingewässern und Regenrückhalteanlagen.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen von mindestens 10 %. Als Anfangsanzpflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Gewässerrandstreifen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf maximal einmal pro Jahr gemäht werden.

1.9.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die Maßnahmenfläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Je 70 qm Fläche ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum (Kronenansatz bei mindestens 1,80 m, Pflanzabstand mindestens 8,00 m) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die Verwendung von Pestiziden ist unzulässig. Die Krautschicht ist maximal zweimal jährlich zu mähen, unter Abtransport des Mähgutes. Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.9.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 200 "Böseler Straße / Griesen Stein" verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung: Friesoythe, Flur: 27, Flurstück: 2/6 (tlw.) = 5.511 qm
Gemarkung: Friesoythe, Flur: 27, Flurstück: 1/2 (tlw.) = 844 qm

2. Hinweise:

2.1 Archäologische Untersuchungen

Aufgrund von vorkommenden Eschböden werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 200 archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Cloppenburg) wer an einer Stelle Erdarbeiten vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die Genehmigungsfähigkeit wird bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben zusammen mit der Baugenehmigung beurteilt. Bei baugenehmigungsfreien Baumaßnahmen ist die Genehmigung direkt bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Cloppenburg) zu beantragen. Mit Auflagen zur archäologischen Begutachtung, Sicherung oder Ausgrabung muss gerechnet werden. Die dazu möglicherweise entstehenden Kosten werden nicht von der staatlichen Denkmalpflege getragen. Gutachten und Ausgrabungen können ausgeführt werden vom Landesamt für Denkmalpflege oder von Freien Archäologen. Anschriften sind erhältlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg.

2.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3 Sichtdreiecke

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

2.4 Einfriedungen

Baugrundstücke müssen entlang der L 835 (Böseler Straße) eingefriedet werden, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§15 NBauO).

2.5 Oberflächenentwässerung

Im festgesetzten Industrie-, bzw. Gewerbegebiet (GI, GE) 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, z.B. im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen, zu gewährleisten, dass der Abfluss auf den jeweiligen Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen dem natürlichen Maß entspricht. Für die Versickerung und / oder die Schaffung von Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und / oder Erlaubnisse einzuholen.

2.6 Zufahrten zu L 835

Der Geschäftsbereich Lingen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist im Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung gewerblicher Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet (GE 1) in Bezug auf die verkehrliche Erschließung zur Landesstraße 835 zu beteiligen.

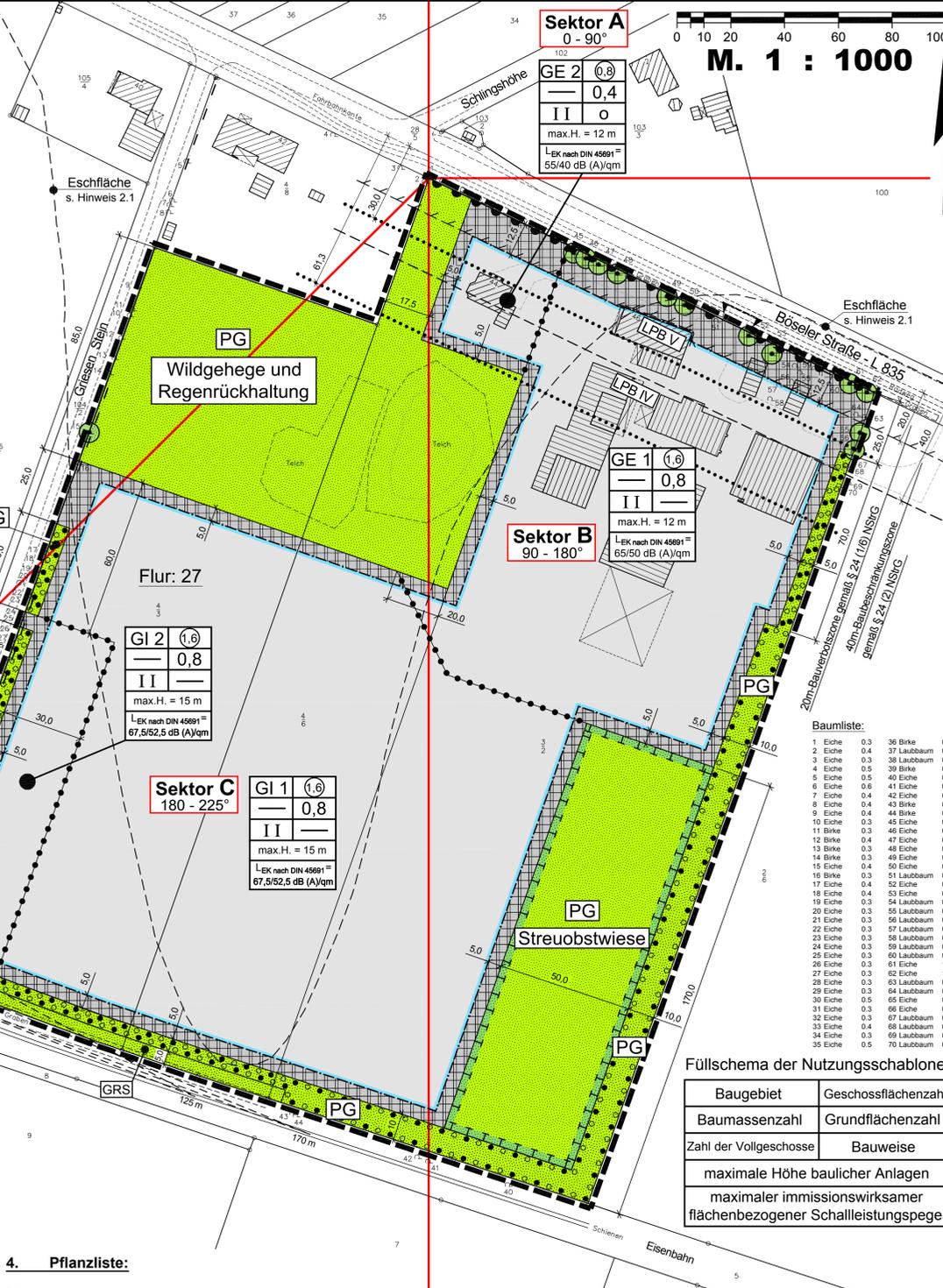
3. Nachrichtliche Übernahmen:

3.1 Bauverbotszone

20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1/6) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

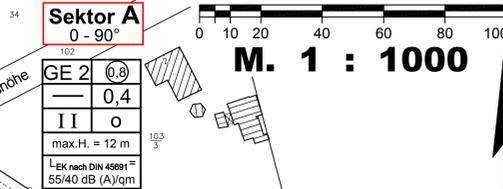
3.2 Baubeschränkungszone

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



4. Pflanzliste:

Table with 4 columns: Bäume, Sträucher, and their respective species names like Acer campestre, Prunus spinosa, etc.



Technical specifications for Sector A: GE 2, max.H. = 12 m, L EK nach DIN 45691 = 55/40 dB (A)/qm.

Technical specifications for Sector B: GE 1, max.H. = 12 m, L EK nach DIN 45691 = 65/50 dB (A)/qm.

Technical specifications for Sector C: GI 1, max.H. = 15 m, L EK nach DIN 45691 = 67,5/52,5 dB (A)/qm.

Baumliste: List of tree species and quantities for planting, including Birch, Oak, and various types of trees.

Füllschema der Nutzungsschablone: Legend for building area, tree mass, number of floors, and noise protection level.

Plangrundlage ergänzt durch: Dipl.-Ing. Uwe Timmermann, Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm, Öffentl. best. Verm.-Ing. Auftragsnummer: 090223, Friesoythe, den 18.03.2009.

Gemeinde: Friesoythe, Flur: 27, Gemarkung: Friesoythe, Maßstab: 1:1000.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.2007 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.04.2005, hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 200 "Böseler Straße / Griesen Stein", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Friesoythe, den 28.09.2010
L.S. gez. Johann Wimberg, Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Böseler Straße / Griesen Stein" 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 27.09.2010
gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 02.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 16.09.2009 bis 16.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Friesoythe, den 28.09.2010
gez. Johann Wimberg, Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 02.06.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Friesoythe, den 28.09.2010
gez. Johann Wimberg, Bürgermeister

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Friesoythe, den 28.09.2010
gez. Johann Wimberg, Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am 25.03.2011 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 200 "Böseler Straße / Griesen Stein" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 200 in Kraft.
Friesoythe, den 31.03.2011
gez. Johann Wimberg, 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: 27, Maßstab: 1 : 1000.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06 / 2008).
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 10.03.2011

Plangrundlage ergänzt durch: L.S. Dipl. Ing. Uwe Timmermann, Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm, Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. Hans-Joachim Damm, Auftragsnummer: 090223

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).

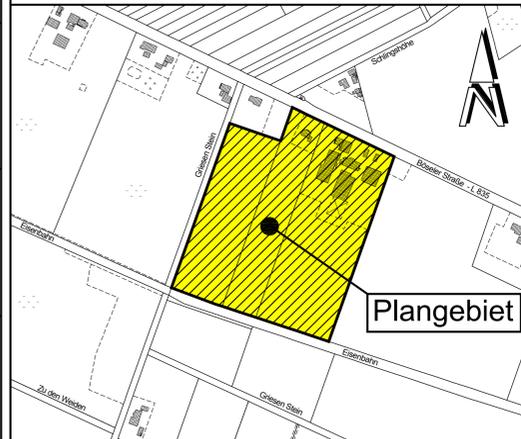
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Legend for plan symbols: GE (Gewerbegebiete), GI (Industriegebiet), GFZ (Geschossflächenzahl), GRZ (Grundflächenzahl), Z (Zahl der Vollgeschosse), L EK (Emissionskontingent).

Legend for plan symbols: max.H. (maximale Höhe), Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Private Grünflächen (PG), Wildgehege und Regenrückhaltung, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe, Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 200

" Böseler Straße / Griesen Stein "