

### 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

**1.1 Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)**  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

**1.2 Nutzungen in den Mischgebieten (MI 1 und 2)**  
In den Mischgebieten (MI 1 und 2) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

**1.3 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

**1.4 Zahl der Wohnungen**  
Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist je 450 m<sup>2</sup> und im Mischgebiet 2 (MI 2) je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Darüber hinaus wird für das Mischgebiet (MI 1 und 2) festgesetzt, dass je Einzelhaus max. 6 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 3 Wohnungen zulässig sind.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

**1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an Straßenverkehrsflächen angrenzen, sind bis zu einer Tiefe von 3 m - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**1.6 Höhe der baulichen Anlagen**  
Unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe SH) darf im WA- und MI-Gebiet maximal 0,5 m und die höchstzulässige Traufhöhe (TH) max. 6,0 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt im WA- und MI-Gebiet 9,5 m und im GEE-Gebiet 12,0 m. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Für untergeordnete Anlagen und Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z. B. Schornsteine oder Silos, sind im GEE-Gebiet ausnahmsweise größere Höhen zulässig. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

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

**1.7.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind 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. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**1.7.2 Private Grünfläche - Teich**  
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Teich" dient dem Erhalt des hier vorhandenen Gewässers und der vorhandenen Laubgehölze. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

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	(Schw. Holunder)
Crataegus monogyna	(Eingr. Weißdorn)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Viburnum opulus	(Schneeball)

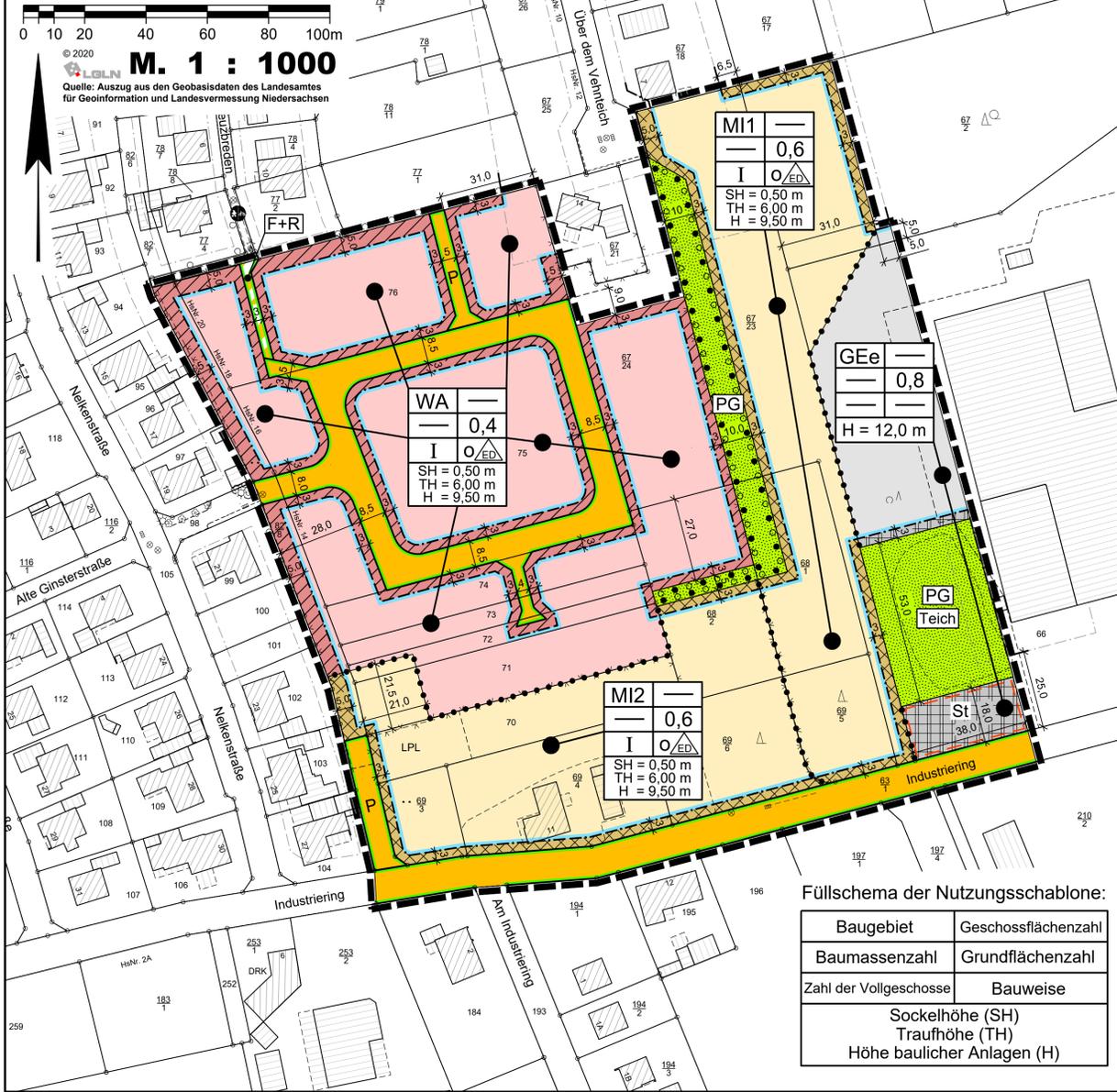
### 2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

**2.1 Einfriedungen im WA- und MI-Gebiet**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene sichtdurchlässige Einfriedungen (z.B. Latten- oder Maschendrahtzäune) oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig. Ausnahmsweise sind höhere Einfriedungen in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

**2.2 Gartengestaltung im WA- und MI-Gebiet**  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die jeweils zulässige Grundfläche des Baugrundstücks (festgesetzte GRZ plus 50 % für Nebenanlagen im WA bzw. Kappungsgrenze von 0,8 im MI) nicht überschreitet.

**2.3 Oberflächenentwässerung**  
Im Plangebiet ist das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Höhe baulicher Anlagen (H)	

### 3 Hinweise

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 236 "Kreuzbreden Ost" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne  
Nr. 51 "Ortsteil Markhausen Neufassung", rechtskräftig seit dem 09.06.1978,  
Nr. 53 "Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen", rechtskräftig seit dem 1.7.1988,  
Nr. 180 "Gewerbegebiet Industriering Markhausen II", rechtskräftig seit dem 22.10.2004,  
außer Kraft.

**3.2 Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Thülsfelde". Im Plangebiet sind die Bestimmungen und Regelungen der Schutzverordnung vom 14.4.2000 zu beachten.

**3.3 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

**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 vorgegeben worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Bau-normen umzusetzen. Zum 1.1.2016 wurden die energetischen Anforderungen für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

**3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der Öffnungszeiten bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

**3.6 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 236 "Kreuzbreden Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 "Kreuzbreden Ost", 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 .....

Der 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. 236 "Kreuzbreden Ost" einschließlich Umweltbericht beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 236 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: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000

Gemarkung: Markhausen  
Flur: 17

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

© 2020  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.2020). 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.

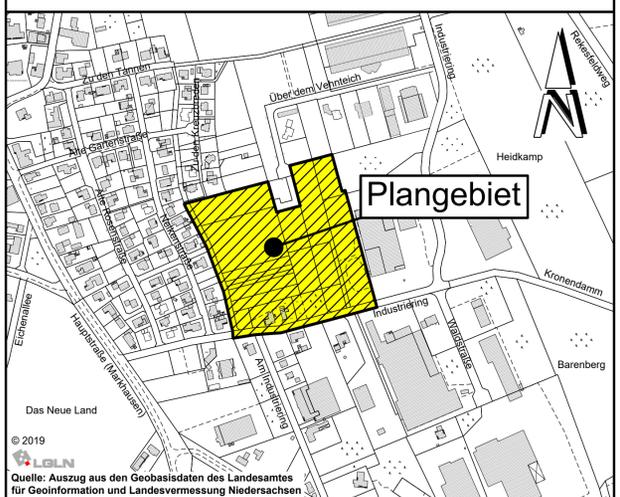
Friesoythe, den .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Julius Dieckmann

# Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI 1, MI 2 Mischgebiete
- GE Gewerbegebiet e = mit Einschränkung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,50 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 6,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- H = 9,50 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- P = Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- [F+R] = Fuß- und Radweg
- Private Grünflächen (PG) Zweckbestimmung: Teich
- 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 Stellplätze (St)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe  
Landkreis Cloppenburg  
Stand: 23.06.2020

# Bebauungsplan Nr. 236 " Kreuzbreden Ost "

Mit örtlichen Bauvorschriften  
- Entwurf -