

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

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI 1 und 2):

Mischgebiet 1 (MI 1)
Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind im MI 1 nur in folgendem Umfang zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe der Lebens- und Genussmittelbranche bis zu einer Verkaufsfläche (VF) von max. 800 qm bei einem Lebensmittelanteil der VF von mind. 80 %.
- Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente
Als zentrenrelevante Sortimente gelten nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe 2009:

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

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Mischgebiet 2 (MI 2)

Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind folgende gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA):

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Verkehrslärmschutz:

Immissionsschutzmaßnahmen / Wohn-, Aufenthalts- und Unterrichtsräume

In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) an der der Barßeler Straße (L 832) zugewandten Hausseite und den Querseiten folgende resultierende Schalldämmmaße R' w.res (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") einhalten:

Lärmpegelbereich IV
R' w.res = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.
R' w.res = 35 dB für Büroräume und ähnliches

Lärmpegelbereich III
R' w.res = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.
R' w.res = 30 dB für Büroräume und ähnliches

Für offenbare Fenster von störimpfindlichen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schalldämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt sein.

Immissionsschutzmaßnahmen / Freibereiche

Im Bereich des generalisiert dargestellten Lärmpegelbereiches IV sind schützenswerte Terrassen, Loggien oder Balkone nur an den Querseiten oder der straßenabgewandten Hausseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

1.4 Grundflächenzahl:

Im Mischgebiet 2 (MI 2) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 2 (MI 2) sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.6 Abweichende Bauweise:

Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

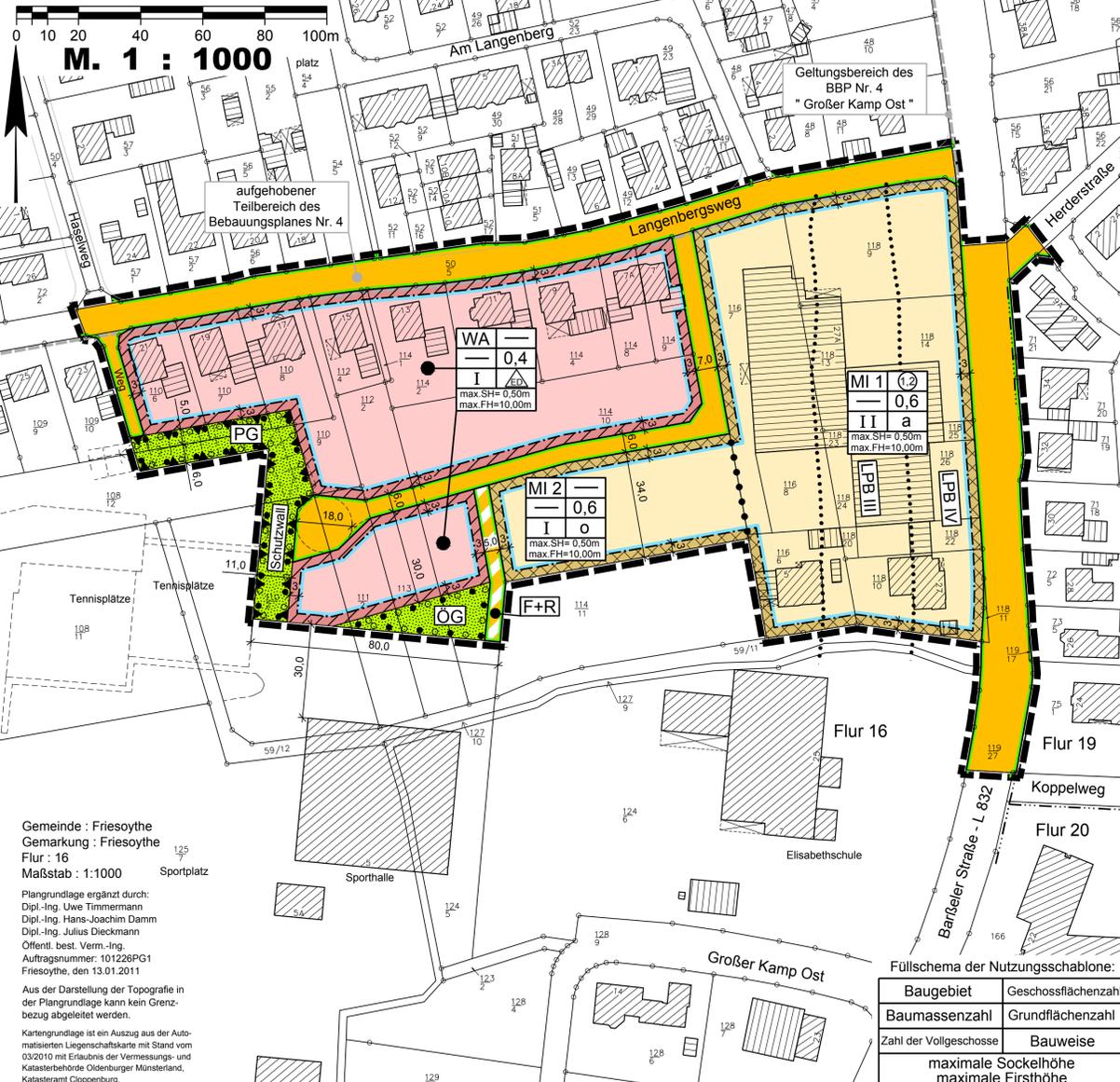
1.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zum Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg ausgenommen) Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.

1.8 Höhe der baulichen Anlagen:

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der Achse der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.



Gemeinde : Friesoythe
Gemarkung : Friesoythe
Flur : 16
Maßstab : 1:1000

Plangrundlage ergänzt durch:
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 101226PG1
Friesoythe, den 13.01.2011

Aus der Darstellung der Topografie in der Plangrundlage kann kein Grenzbezug abgeleitet werden.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom 03/2010 mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Münsterland, Katasteramt Cloppenburg.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Sockelhöhe	
maximale Firsthöhe	

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

1.9.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Pflanzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Gräben oder Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser.

Pflanzliste

Alnus glutinosa	(Roterle)
Betula pendula	(Hängebirke)
Betula pubescens	(Moorbirke)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Salix aurita	(Öhrchen-Weide)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix cinerea	(Grau-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum opulus	(Schneeball)

1.9.2 Private Grünfläche "Schutzwall":

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzwall" ist der vorhandene bepflanzte Erdwall zu erhalten und mit einer Höhe von 3,0 m fortzuführen. Der zu ergänzende Wallabschnitt ist gemäß textlicher Festsetzung 1.9.1 zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Unterer Bezugspunkt für die angegebene Höhe ist die Fahrbahnoberkante der inneren Erschließungsstraße im Zentrum des Wendeplatzes.

1.9.3 Waldersatz:

Der Bebauungsplan Nr. 4.2 verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 NwaldG, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsfächen im Plangebiet wird an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – folgende aufzuforstende Fläche zugeordnet:

Gemarkung: Friesoythe, Flur: 3, Flurstück: 349/138 (tlw.) = 3.911 qm

2. Hinweise:

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:
Der Bebauungsplan Nr. 4.2 "Sportzentrum Friesoythe" überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großer Kamp Ost", rechtskräftig seit dem 26.02.1988. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.2 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 außer Kraft.

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 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).

2.3 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.

2.4 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG):
Nach dem am 1. Januar 2009 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

2.5 Artenschutz:
Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli) durchzuführen.

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. 4.2 " Sportzentrum Friesoythe ", 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. 4.2 " Sportzentrum Friesoythe " 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, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: (0441) 59 36 55
Oldenburg, den 14.06.2011
.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB in Form einer Bürgerversammlung und eines anschließenden öffentlichen Aushanges durchzuführen.
Ort und Zeitpunkt der Bürgerversammlung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Friesoythe, den
Bürgermeister

Der 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. 4.2 " Sportzentrum Friesoythe " beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4.2 " Sportzentrum Friesoythe " 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: 16 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 03/2010).
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

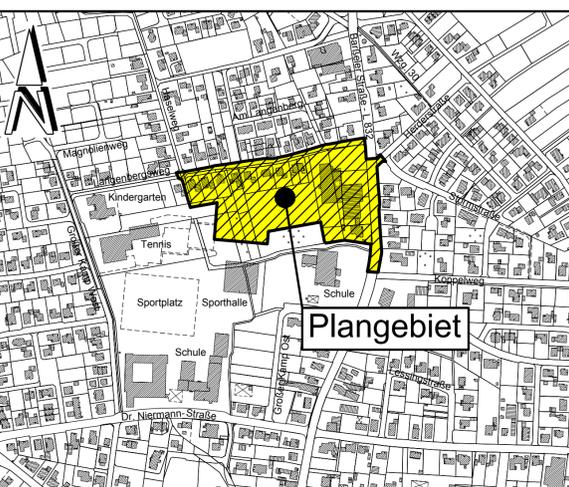
Plangrundlage ergänzt durch:
Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm
Dipl. Ing. Julius Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 101226PG1
Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph § 5 Abs. 3, Paragraph § 9 Abs. 1 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)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH=0,50m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- FH=10,00m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: F+R = Fuß- und Radweg
- Grünflächen
Zweckbestimmung:
OG = Öffentliche Grünfläche PG = Private Grünfläche "Schutzwall"
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
Hier: Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III u. LPB IV)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 4.2
" Sportzentrum Friesoythe "

- zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großer Kamp Ost" -
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)