

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

1.1 Immissionsschutz

1.1.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel (GI, GE 1 und GE 2)

Im festgesetzten Industrie- bzw. Gewerbegebiet (GI, GE 1 und GE 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, GE 1, GE 2.

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

Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

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

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

1.2 Verkehrslärmsschutz

In den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile der Gebäude vor Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Gesamtheit (z. B. Fenster / Wand / Dachschragen) 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.

Table with 3 columns: LPB IV erf. R' w.res, 45 dB, 35 dB; LPB V erf. R' w.res, 40 dB, 40 dB.

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 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.4 Betriebswohnungen

Im Industriegebiet (GI) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industrie- und Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

1.6 Vergnügungstätigkeiten

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind Vergnügungstätigkeiten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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 Gehölzpflanzung 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. Weidfläche 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 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 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 argleich zu ersetzen. Die Verwendung von Pestiziden ist unzulässig. Die Krautschicht ist maximal zweimal jährlich zu mähen, unter Abtransport des Mähgutes.

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 Eingriffsfächen 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 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 Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

2.2 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).

2.3 Einfriedungen

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

2.4 Oberflächentwässerung

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.

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 Baubeschränkungszonen

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

4. Pflanzliste:

Table with 4 columns: Bäume, Feldahorn, Populus tremula, Zitterpappel; Acer campestre, Bergahorn, Quercus robur, Stieleiche; etc.

Table with 4 columns: Sträucher, Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Schlehe; Rosa canina, Haselnuss, Rosa canina, Hundstrose; etc.

Sektor A

0 - 90°

GE 2 (0,9)

II 0,4

max.H. = 12 m

L EK nach DIN 45691 = 55/40 dB (A)/qm

Sektor B

90 - 180°

GE 1 (1,6)

II 0,8

max.H. = 12 m

L EK nach DIN 45691 = 65/50 dB (A)/qm

Sektor C

180 - 225°

GI (1,6)

II 0,8

max.H. = 15 m

L EK nach DIN 45691 = 67,5/52,5 dB (A)/qm



M. 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 .....

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 12.08.2009

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 ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den .....

Bürgermeister

Der 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 § 3 Abs. 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. 200 "Böseler Straße / Griesen Stein" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 200 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: 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 18.03.2009

Plangrundlage ergänzt durch:

Dipl.-Ing. Uwe Timmermann Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm Öffentl. best. Verm.-Ing. Friesoythe, den 18.03.2009

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

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom 06/2008 mit Erläuterung der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg/ Münsterland, Katasteramt Cloppenburg.

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

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Legend table with symbols for GE (Gewerbegebiete), GI (Industriegebiet), GFZ (Geschossflächenzahl), GRZ (Grundflächenzahl), Z (Zahl der Vollgeschosse), LEK (Emissionskontingent).

Sektor A Richtungssektoren A bis C (siehe textl. Fests. 1.1)

H.=12 m max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen

Baugrenze Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Private Grünflächen (PG) Zweckbestimmung: Wildgehege und Regenrückhaltung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hier: Streuobstwiese

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

zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum

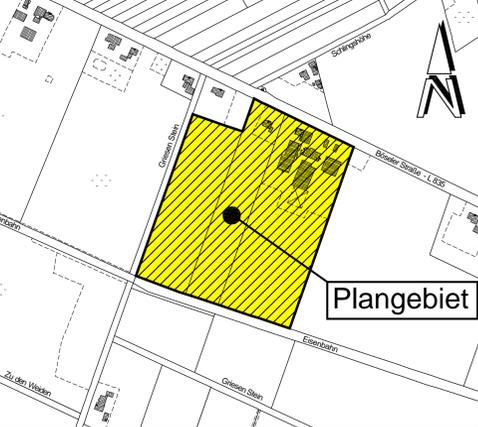
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Hier: LPB IV und LPB V

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Logo of Stadt Friesoythe, Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 200

" Böseler Straße / Griesen Stein "

- Entwurf -