

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

1.1 Gewerbegebiet (GE):
Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.

1.2 Immissionsschutz:
1.2.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel (GE):
Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 (Dez. 2006). Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet westlich des Plangebietes. In Richtung der übrigen Immissionspunkte sind Zusatzkontingente in Höhe von 4 dB (A) zulässig.

1.3 Lärmschutzmaßnahmen:
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (er. R' w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich IV

R' w,res	40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.
R' w,res	35 dB für Büroräume u.ä.

Lärmpegelbereich V

R' w,res	45 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.
R' w,res	40 dB für Büroräume u.ä.

Im gesamten Plangebiet (Beurteilungspegel > 50 dB (A) nachts) sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schalldämmte Lüftungssysteme an den komplett abgewandten Fassadenseiten erfolgen.

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

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Bauverbotszone entlang der B 72 und der K 300 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. 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.

1.5 Höchstzulässige Gebäudehöhen (max. H):
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12 m bezieht sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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

Ausnahmsweise ist für einzelne, funktionsbedingte untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Antennen und sonstige technische Anlagen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde und der Stadt eine Überschreitung bis zu 3 m zulässig.

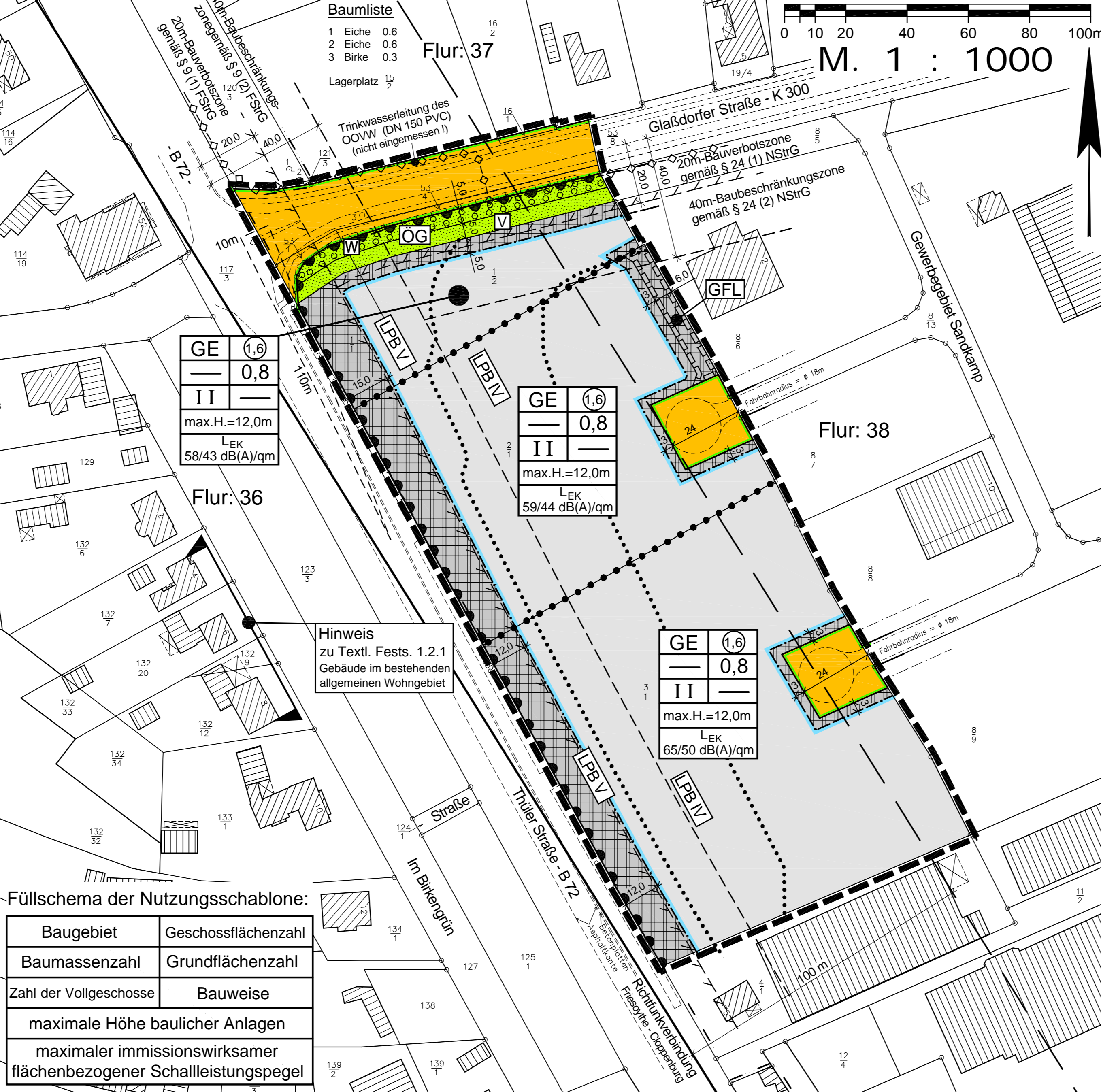
1.6 Grünordnerische Festsetzungen: (gemäß § 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung:

Wallanlage:
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wallanlage" ist ein durchgängiger Erdwall mit einer Endhöhe nach Bodensetzung von maximal 1 m und einer Breite von 4 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Wall ist mit einer 3-reihigen Pflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Dem Erdwall ist zur K 300 eine 0,3 m tiefe und 1 m breite Mulde für die Regenwasser- versickerung vorzulagern.

Versickerungsfläche:
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Versickerungsfläche" dient der Entwässerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers. Sie ist extensiv zu pflegen und maximal einmal pro Jahr zu mähen.

1.6.2 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB:
Der Bebauungsplan Nr. 207 „Gewerbegebiet Mittelstenthöhe II“ verursacht bei der Realisierung durch Bau- und Verkehrsflächen 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 Nr. F 33 "Schwarzer Berg" wird eine Teilfläche von 9.609 qm zugeordnet.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	
maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	

2. Hinweise:

2.1 Bodenfunde:
Im Plangebiet liegen Eschflächen vor, auf denen archäologische Bodenfunde, die ggf. eine sach- und fachgerechte Ausgrabung nach sich ziehen, nicht ausgeschlossen werden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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, Ofener 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 Sichtdreieck:
Das dargestellte Sichtdreieck ist 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).

2.3 Einfriedungen:
Baugrundstücke müssen entlang der B 72 und der K 300 eingefriedet werden, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§15 NBauO).

2.4 Oberflächenentwässerung:
Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) 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. Für die Versickerung sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/ oder Erlaubnisse einzuholen.

2.5 Richtfunkverbindung:
— — — Richtfunkverbindung (mit Schutzstreifen) der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr

2.6 Hauptversorgungsleitungen:
—○—○— Versorgungseitung des OÖNW (Trinkwasser DN 150 PVC - nicht eingemessen !)

3. Nachrichtliche Übernahmen:

3.1 Bauverbotszone:
20m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG bzw. § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
Innerhalb der 20m-Bauverbotszone längs der Bundesstraße 72 und der Kreisstraße 300 dürfen Hochbauten jeder Art, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

3.2 Baubeschränkungszone:
40m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG bzw. § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
Innerhalb der 40m-Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundes- bzw. Kreisstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

4. Pflanzliste:

Bäume	Acer campestre Acer pseudoplatanus Acer platanoides Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior	Feldahorn Bergahorn Spitzahorn Schwarzerle Hängebirke Hainbuche Rotbuche Esche	Populus tremula Quercus robur Salix aurita Salix caprea Salix cinerea Sorbus aucuparia Tilia cordata	Zitterpappel Stieleiche Ohrweide Salweide Grauweide Vogelbeere Winterlinde
Sträucher	Cornus sanguineum Haselnuss Crataegus laevigata Frangula alnus Ilex aquifolium Lonicera periclymenum	Blutroter Hartriegel Corylus avellana Weißdorn Faulbaum Stechpalme Waldegelblatt	Prunus spinosa Rosa canina Rubus fruticosus Sambucus nigra Viburnum opulus	Schlehe Hundsrose Brombeere Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball

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. 207 "Gewerbegebiet Mittelstenthöhe II", 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. 207 "Gewerbegebiet Mittelstenthöhe II" 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 27.10.2009

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 bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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. 207 "Gewerbegebiet Mittelstenthöhe II" 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: 38 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 / 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 09.07.2009
Plangrundlage ergänzt durch:
Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 090607

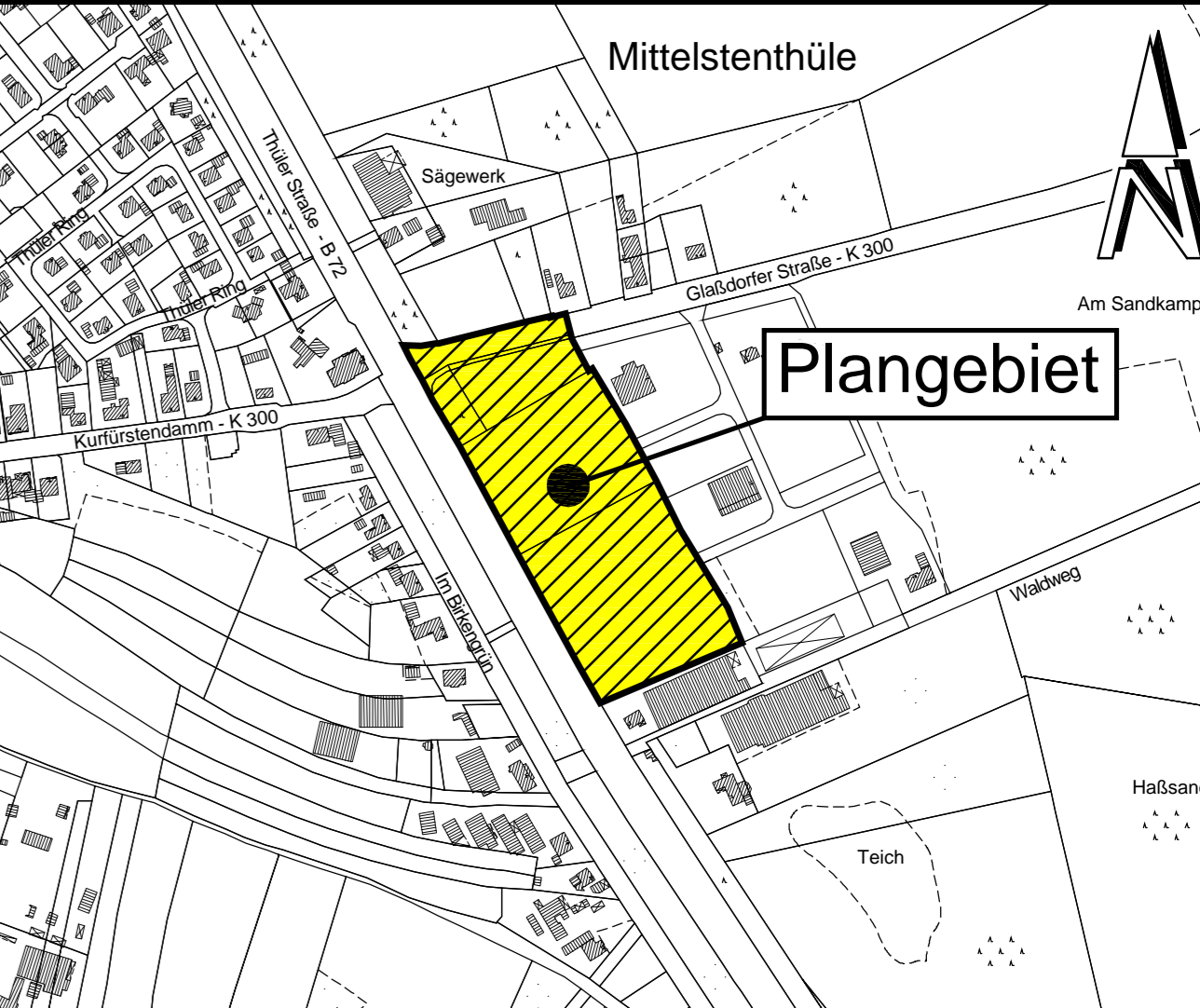
Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph § 5 Abs. 3, Paragraph § 9 Abs.1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1 / 2003 S. 5).

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- GE Gewerbegebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
- max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünflächen (OG)
Zweckbestimmung:
 V = Versickerungsfläche
 W = Wallanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastenden Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche - LPB IV und LPB V

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 207
" Gewerbegebiet Mittelstenthöhe II "

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)