

Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 15.11.2011

Bebauungsplan Nr. 212
" Gewerbegebiet Kleimann "

- Entwurf -

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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



GE Gewerbegebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H max=12,0 m

H maximale Höhe baulicher Anlagen

65/50 dB(A)/qm

L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))



Baugrenze

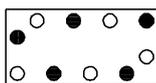


Grünflächen

PG = Private Grünfläche



zu erhaltender eingemessener Einzelbaum



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

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



Teich

Flur: 7

GE	—
—	0,6
—	—
H max.=12,0m	
L _{EK} =	
65/50 dB(A) / qm	

GE	—
—	0,6
I	—
H max.=10,0m	
L _{EK} =	
65/50 dB(A) / qm	

An Friesoyther Kanal I

Friesoyther Kanal

An Friesoyther Kanal II

Knapper Weg

PG

PG

26
1

25

15
1

15
8

100

36

37

38

18

15
7

19
1

19
2



Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Kleimann“

1 Textliche Festsetzung (gem. § 9 BauGB und der BauNVO 1990):

1.1 Immissionsschutz

1.1.1 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).

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Gewerbegebiet einschließlich der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen. Nicht berücksichtigt sind die privaten Grünflächen.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.2 Vergnügungsstätten (GE)

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

1.3 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht 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 Gebäudehöhe (max. H):

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bezieht sich auf die Oberkante 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.

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 15 m festgesetzt.

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

1.6.1 Private Grünfläche „Anpflanzung und Regenwasserrückhaltung“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung " Anpflanzung und Regenwasserrückhaltung“ dient dem Erhalt der vorhandenen Laubgehölze und naturnah gestalteten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung oder -verdunstung.

Die vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

1.6.2 Flächen zum 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 Entwässerungsanlagen (Gräben, Mulden) zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.6.3 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der Pflanzliste vorzunehmen.

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 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).

2.2 Oberflächenentwässerung im Gewerbegebiet

Im festgesetzten Gewerbegebiet (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 zu gewährleisten, dass der Abfluss auf den jeweiligen Grundstücken dem natürlichen Maß entspricht.

Für die Versickerung und/oder die Schaffung von Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

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 45691 Geräuschkontingentierung - Dezember 2006,
können bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe)
eingesehen werden.