Gemeinde : Friesoythe
Gemarkung : Friesoythe
Flur : 36
Maßstab : 1:1000

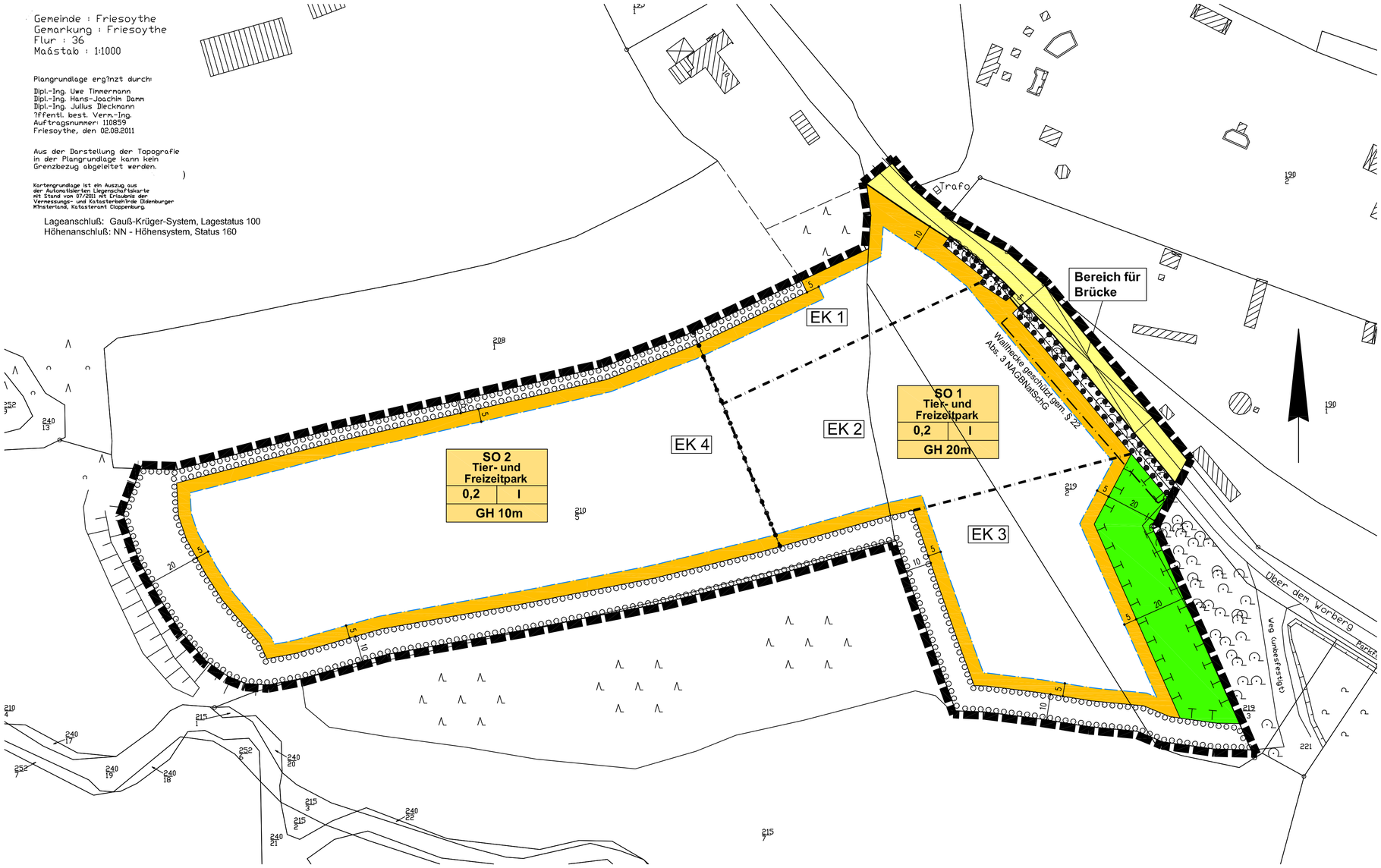
Plangrundlage erg?nzt durch:

Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
?ffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 110859
Friesoythe, den 02.08.2011

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

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom 07/2011 mit Erläuterung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Katasteramt Cloppenburg

Lageanschluß: Gauß-Krüger-System, Lagestatus 100
Höhenanschluß: NN - Höhensystem, Status 160



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete, Tier- und Freizeitpark; siehe textliche Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0.2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 1

GH — Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strächern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; siehe textliche Festsetzung Nr. 8

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Bereich für Brücke; siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Grenzen zwischen Flächen mit Emissionskontingentierung

EK 1 — Emissionskontingent, siehe textliche Festsetzung Nr. 10

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt in einem Plaggeneschbereich. Für sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (Erdarbeiten bei Vermutung oder Vorkommen archäologischer Funde) Genehmigungen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu beantragen.
Dei Genehmigungen werden mit einer Auflage zur archäologischen Voruntersuchung (Prospektion) und gegebenenfalls Dokumentation (Ausgrabung) verbunden sein.
Die Kosten für die Voruntersuchung werden nicht von der staatlichen Denkmalpflege getragen.

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 gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.

2. Belange des Trinkwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Wasserschutzgebietes Thülsfelder Talsperre Zone III A. Die Belange des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

Maßstab 1 : 1000

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 209, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 209 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Friesoythe, den ....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

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

© 2011 LGLN

Landesamt für GeoInformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und der baulichen Anlagen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den .....
(Siegel)

Dipl. Ing. Uwe Timmermann .....
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem
Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den ....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... örtsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den ....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friesoythe, den ....
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Friesoythe, den ....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe, den ....
(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2011) UND BAUNVO (1990)

1. In den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Tierhäuser, Tiergehege, Fahrgeschäfte, Spielplätze, Gastronomie, zugehörige Lager- und Gerätehallen,
- Gebäude zur Verwaltung des Tier- und Freizeitpark-Platzes und zur Versorgung der Tier- und Freizeitpark-Gäste, jedoch keine Vergnügungsstätten,
- Anlagen und Gebäude für sanitäre Einrichtungen,
- der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Stellplätze, Erschließungs- und Nebenanlagen.
Gebäude zur Verwaltung und Versorgung dürfen eine Grundfläche von 750 m² nicht überschreiten; Gebäude für sanitäre Einrichtungen dürfen eine Grundfläche von jeweils 200 m² nicht überschreiten; Aufenthaltsräume im Obergeschoss der Gebäude sind nicht zulässig. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 20,0 m im SO 1 bzw. 10,0 m im SO 2. Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberfläche des gewachsenen Geländes; der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Gebäudes (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO); für untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBauO darf die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden.

2. Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „Bereich für Brücke“ sowie dem angrenzenden nicht überbaubaren Bereich des Sondergebietes ist eine Brücke bis höchstens 4,0 m Breite zulässig. Die freie Durchfahrtshöhe über der Straße „Über dem Worberg“ muss mindestens 4,20 m betragen.

3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

5. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Sandbirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Faulbaum (Frangula alnus)
Hasel (Corylus avellana)	Weißdorne (Crataegus laevigata / monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)	Hundsrose (Rosa canina)

6. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB die vorhandenen gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützten Wallhecken und sonstigen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand durch standortheimische Laubgehölze zu schließen. Bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgebot oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Als Gehölze sind die unter Ziff. 5 genannten Arten zulässig.

7. Jegliche Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung ist im Abstandsbereich von 5 m an Flächen zum Anpflanzen oder zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft sind als Sukzessionsflächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der Fläche nicht eingesetzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

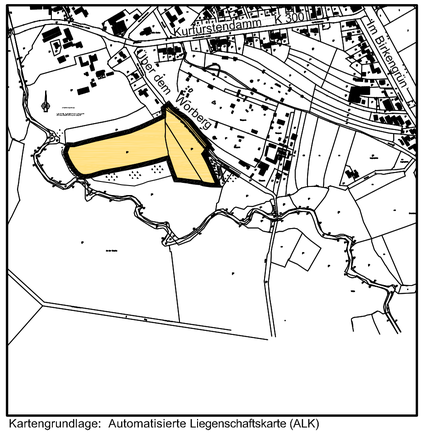
9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Sondergebieten (SO) bis zu jeweils höchstens 5,0 m Höhe gemessen über der Oberfläche des gewachsenen Geländes zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB), jedoch nicht im Bereich gem. Ziff. 7.

10. Auf den Teilflächen der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit der Bezeichnung EK 1 bis EK 4 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgelisteten Emissionskontingente LEK (dB(A)/m,) nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6 h - 22 h) noch nachts (22 h - 6 h) überschreiten (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
EK 1	57	42
EK 2	66	51
EK 3	70	55
EK 4	66	51

STADT FRIESOYTHE
BEBAUUNGSPLAN NR. 209
"TIER- UND FREIZEITPARK"

Übersichtsplan M.:1:10.000



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

T3\D:\Acad-Daten\Friesoythe\B209_F58_SO_Tier-u-Freizeitpark\B209_Tier-Treizeitpark_v2.dwg

Fassung für Verfahren: ~~Vorentwurf / § 4 (1) BauGB / § 3 (1) BauGB / § 4 (2) / § 3 (2) BauGB /~~ § 10 BauGB
Datum: 01.09.2011/16.11.2011/24.01.2012