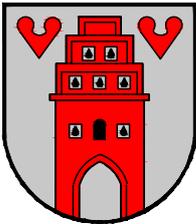
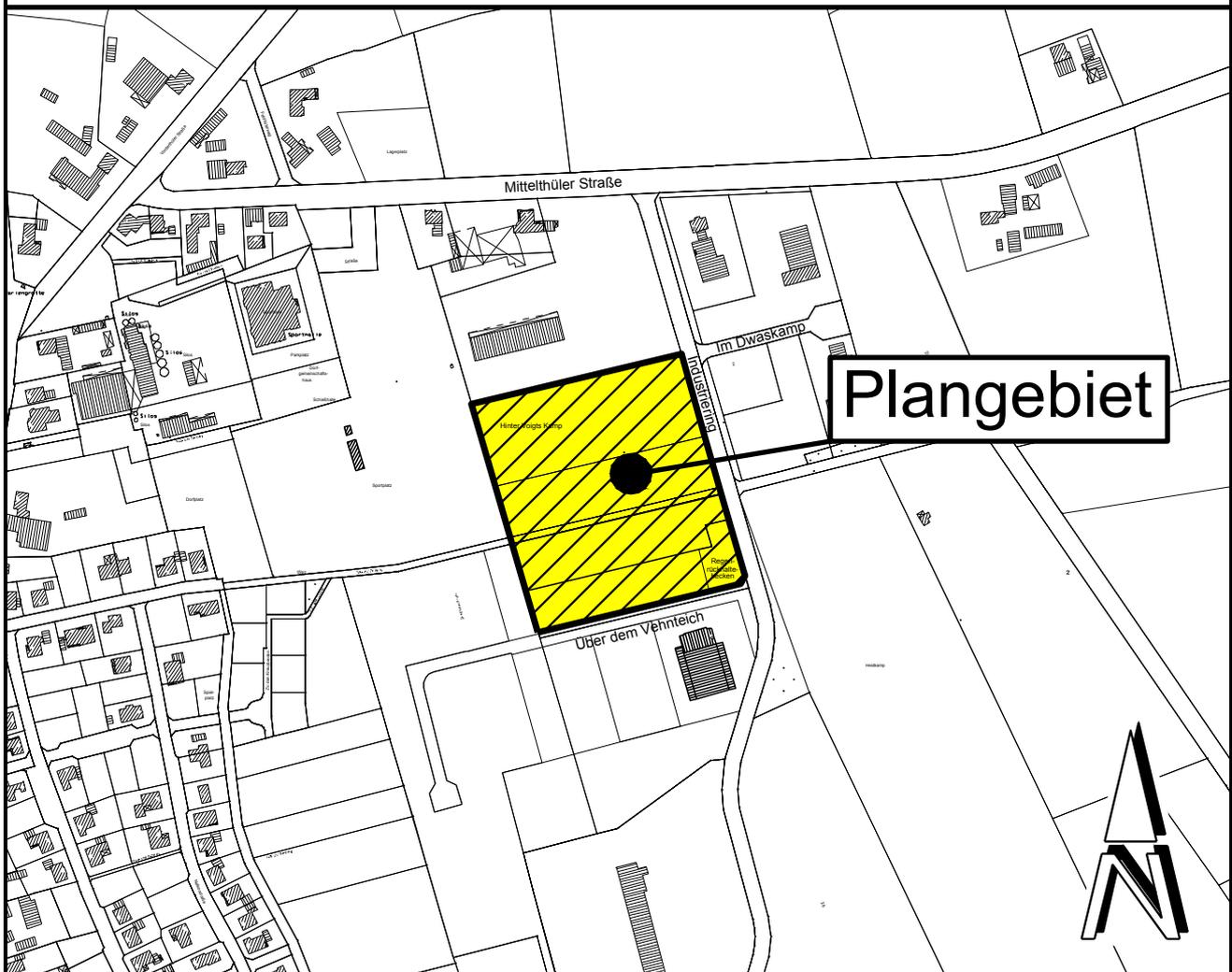


ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000



Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 30.01.2012

Bebauungsplan Nr. 180a

"Gewerbegebiet Industriering Markhausen II, 1. Änderung und Erweiterung"

Zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne

Nr. 114 "Gewerbe- und Industriegebiet Dwaskamp in Markhausen",

Nr. 180 "Gewerbegebiet Industriering Markhausen II"

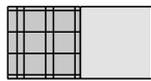
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

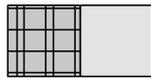
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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



GE Gewerbegebiete e = mit Einschränkung



GI Industriegebiete e = mit Einschränkung



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1,6

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

6,0

BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß

0,8

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H=10,0 m

H maximale Höhe baulicher Anlagen

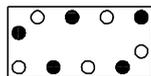


Baugrenze



Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:

RRB = Regenrückhaltebecken



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

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



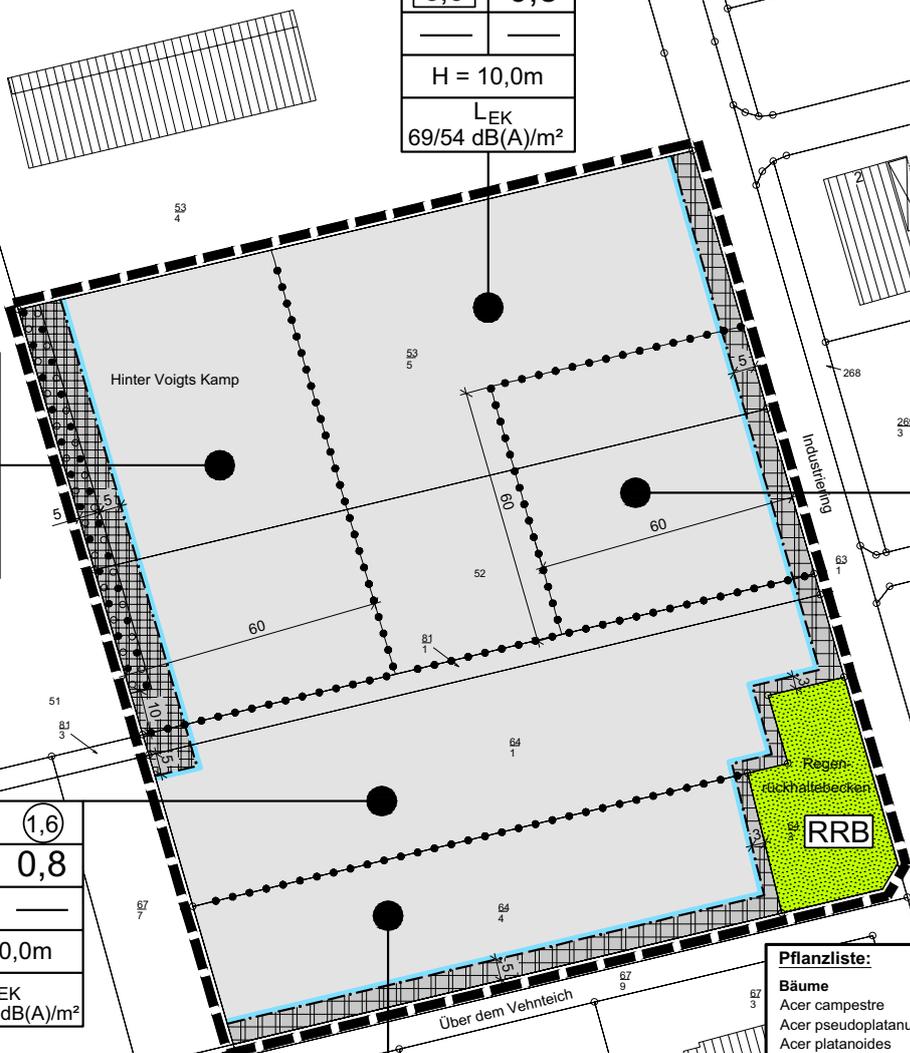
G_{I_E}	—
6,0	0,8
—	—
H = 10,0m	
L_{EK}	
69/54 dB(A)/m ²	

G_E	—
6,0	0,8
—	—
H = 10,0m	
L_{EK}	
64/49 dB(A)/m ²	

G_E	—
6,0	0,8
—	—
H = 10,0m	
L_{EK}	
64/49 dB(A)/m ²	

G_{E_e}	(1,6)
—	0,8
II	—
H = 10,0m	
L_{EK}	
58,5/43,5 dB(A)/m ²	

G_E	(1,6)
—	0,8
II	—
H = 10,0m	
L_{EK}	
63,5/48,5 dB(A)/m ²	



Pflanzliste:

Bäume

- | | | | |
|---------------------|-------------|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Populus tremula | Zitterpappel |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Quercus robur | Stieleiche |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Salix aurita | Ohrweide |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | Salix caprea | Salweide |
| Betula pendula | Hängebirke | Salix cinerea | Grauweide |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Esche | | |

Sträucher

- | | | | |
|-----------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Cornus sanguineum | Blutroter Hartriegel | Prunus spinosa | Schlehe |
| Corylus avellana | Haselnuss | Rosa canina | Hundsrose |
| Crataegus laevigata | Weißdorn | Rubus fruticosus | Brombeere |
| Frangula alnus | Faulbaum | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Ilex aquifolium | Stechpalme | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt | | |

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

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (G_IE)

Im eingeschränkten Industriegebiet (G_IE) sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (G_EE)

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

1.3 Immissionsschutz

1.3.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel (G_IE, G_E und G_EE)

Im eingeschränkten Industriegebiet (G_IE) und Gewerbegebiet (G_E und G_EE) 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 in den festgesetzten Industrie- bzw. Gewerbegebieten einschließlich der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen.

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

1.4 Vergnügungsstätten (G_E und G_EE)

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

1.5 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.

1.6 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen 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.

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

1.7.1 Öffentliche Grünfläche „Regenwasserrückhaltebecken“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ dient der Anlage von Gewässern zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung oder -verdunstung. Das Regenwasserrückhaltebecken ist extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.7.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen 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 Entwässerungsanlagen (Gräben, Mulden) zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.7.3 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 180a „Gewerbegebiet Industriering Markhausen II, 1. Änderung und Erweiterung“ verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen 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 F 32 "Schwaneburger Moor" wird eine Teilfläche von 7.252 m² zugeordnet.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 180a „Gewerbegebiet Industriering Markhausen II, 1. Änderung und Erweiterung“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gewerbe- und Industriegebiet Dwaskamp in Markhausen“, rechtskräftig seit dem 05.03.1993, und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 180 „Gewerbegebiet Industriering Markhausen II“, rechtskräftig seit dem 22.10.2004, 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 45691 Geräuschkontingentierung - Dezember 2006, können bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

2.4 Wasserschutzgebiete

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in der Schutzzone III A und der südliche Teil in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Thülsfelde. Die Auflagen der Schutzverordnung über das Wasserschutzgebiet vom 29. April 2000 sind zu beachten.