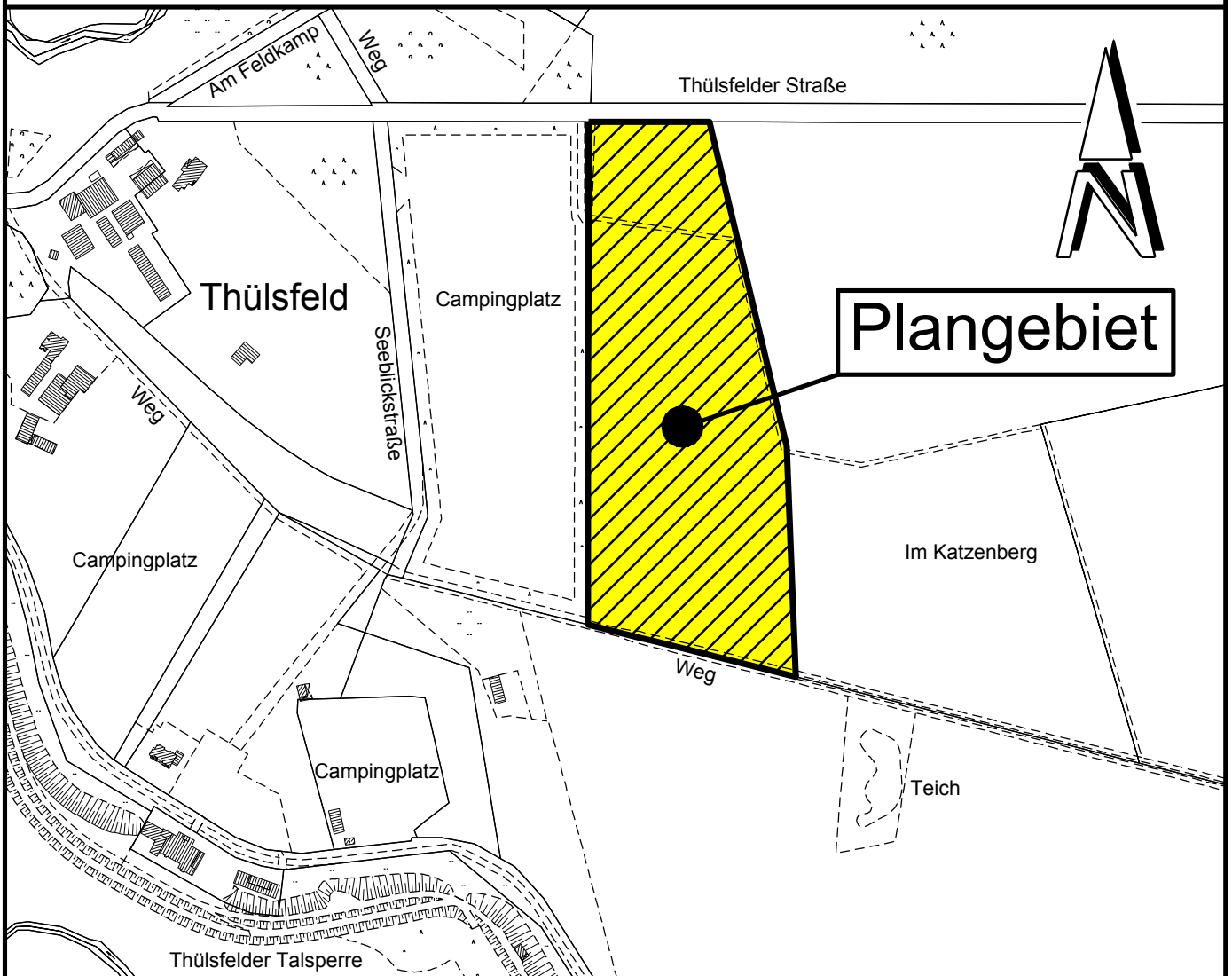


Stadt
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 30.01.2012

Bebauungsplan Nr. 211 " Adventure-Golfplatz Thülsfelde "

Mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

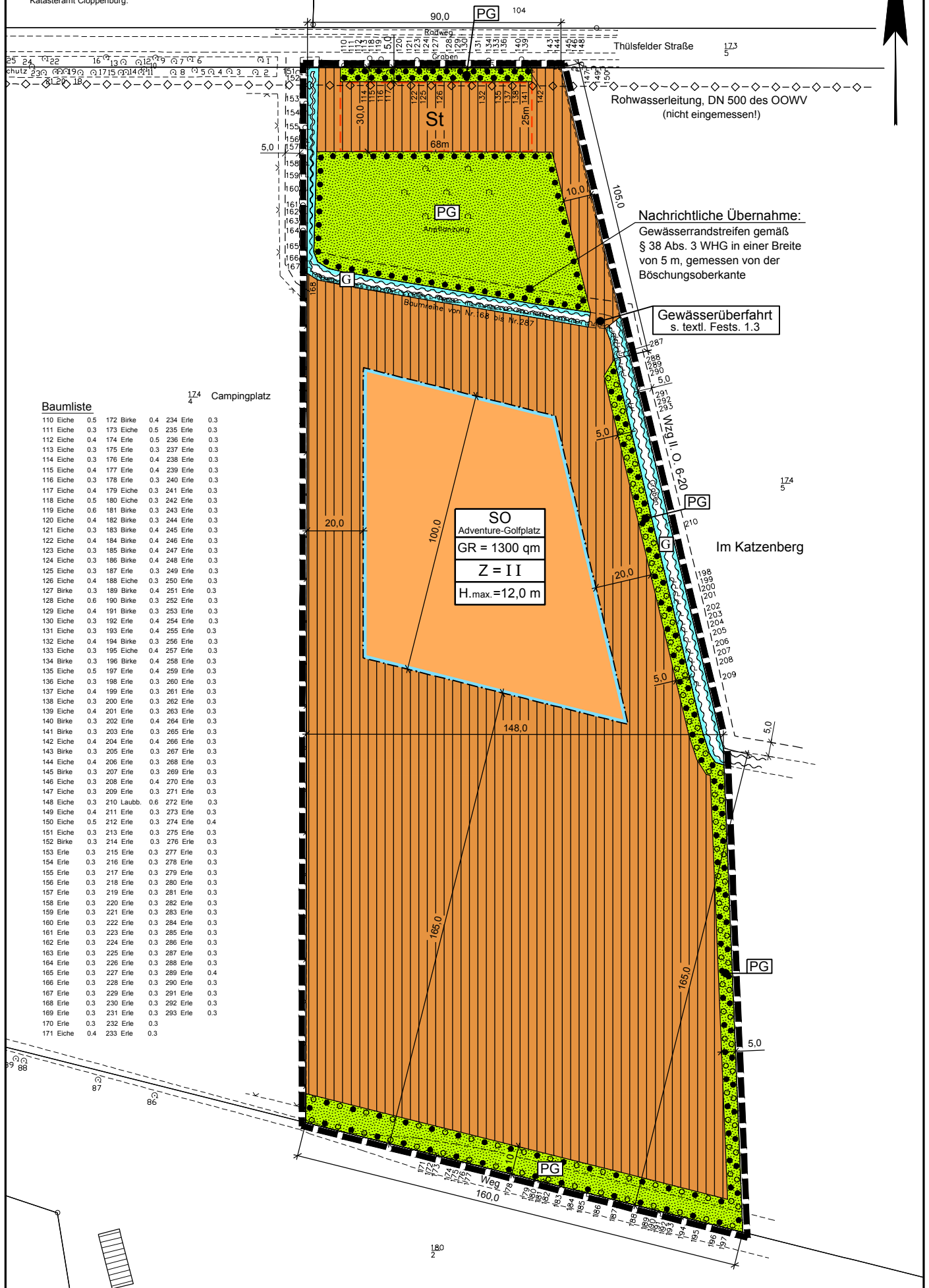
(Stand: Vorlage Auslegungsbeschluss)

Gemeinde: Friesoythe
Gemarkung: Friesoythe
Flur: 40
Maßstab: 1 : 1000

Plangrundlage ergänzt durch:
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Friesoythe, den 09.11.2011

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegen-
schaftskarte mit Stand vom 08 / 2011 mit Erlaubnis der
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Münsterland,
Katasteramt Cloppenburg.

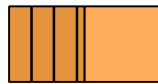
0 10 20 40 60 80 100m



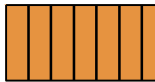
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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



SO Sondergebiet
Zweckbestimmung:
"Adventure-Golfplatz"



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1300 qm

GR Grundfläche mit Flächenangabe

II

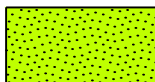
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H.=12,0 m

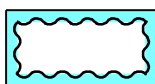
max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen



Baugrenze

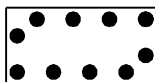


Private Grünflächen (PG)

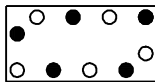


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
Hier:

G = Graben



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



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Hier:

St = Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen

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

1.1 Sondergebiet (SO) "Adventure-Golfplatz":

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Adventure-Golfplatz" dient der Errichtung eines Golfplatzes mit unterschiedlichen Golfarten (Minigolf, Soccergoal, Swingolf u.ä.).

Es sind folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:

- Ein Servicegebäude mit zweckgebundenen Räumen für die Anmeldung und Unterbringung der Gerätschaften, Sanitärräumen, Gastronomie, Kiosk, Terrasse u.ä. sowie einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- technische Einrichtungen für den Betrieb,
- Spielbahnen aus Natur- oder Kunstrasen mit Hindernissen und Spielgeräten,
- Kleingewässer,
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie befestigte Wege- und Stellplatzflächen.

Die zulässige Grundfläche für das der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Servicegebäude beträgt max. 1.300 qm (einschließlich Terrasse). Auf weiteren 3.000 qm der Flächen ist die Herstellung von befestigten Flächen, z.B. für Spielbahnen, Wege- oder Stellplatzflächen zulässig.

Ergänzende Hindernisse aus anderen Materialien oder Befestigungsarten sind zulässig (z.B. Sand, Steine, künstliche Hindernisse aus Stein, Metall, Holz etc.).

1.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (max. H):

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bezieht sich auf die Oberkante der Thülsfelder Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First.

1.3 Fläche für die Wasserwirtschaft / Zufahrten:

Die Fläche für die Wasserwirtschaft darf durch eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden. Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags ist nachzuweisen, dass dabei eine unzulässige Verminderung der Leistungsfähigkeit des Gewässers vermieden wird.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen: gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG

1.4.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung eines Räumstreifens zum südlich verlaufenden Graben dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der Art nach zu ersetzen.

1.4.2 Pflanzgebot im Sondergebiet:

Auf mind. 13 % der Fläche des Sondergebietes ist eine lockere gruppenartige Gehölzpflanzung anzulegen. Der Anteil der hochstämmigen Bäume soll mindestens 30 % betragen. Die Anpflanzungen sollen bei einer Breite von mindestens 5 m jeweils geschlossene Pflanzflächen von mind. 100 qm bilden. Dabei ist auf 2 qm Fläche ein Gehölz zu setzen. Bei der Anpflanzung sind die in der Pflanzliste für diese Fläche angegebenen Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.4.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

In den Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die am Südrand des Plangebietes vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Innerhalb der übrigen Fläche ist auf mindestens 50 % der Fläche eine kulissenartige Gehölzbepflanzung entsprechend der Festsetzung 1.4.2 anzulegen.

Pflanzliste Bäume

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Juglans regia	(Walnuss)
Alnus glutinosa	(Roterle)	Prunus avium	(Kirsche)
Betula pendula	(Hängebirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Fraxinus excelsior	(Esche)		

Pflanzliste für gruppenartige Bepflanzung und Gehölzstreifen

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus monogyna	(Eingriffeli. Weißdorn)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)		
Populus tremula	(Zitterpappel)	Viburnum opulus	(Schneeball)

2. Örtliche Bauvorschrift: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dachgestaltung:

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 15 ° auszubilden. Als Dacheindeckung für die geneigten Dachflächen sind Materialien in den Farbtönen Rot bis Rotbraun (Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3000-3005, 3011 und 3016) zu verwenden. Weiterhin zulässig sind Reet und Glas.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Dachaufbauten, Wintergärten, Dachterrassen oder Solaranlagen.

3. Hinweise:

3.1 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).

3.2 Oberflächenentwässerung im Sondergebiet:

Im festgesetzten Sondergebiet (SO) 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 Regenwasserrückhaltanlagen zu gewährleisten, dass der Abfluss auf den jeweiligen Grundstücken dem natürlichen Maß entspricht.

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

3.3 Artenschutz:

Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. August) durchzuführen.

3.4 Rohwasserleitung:

—◇—◇— Rohwasserleitung des OOWV (DN 500 - nicht eingemessen). Die Leitung darf nicht mit Bäumen überpflanzt noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen/Grundstückszufahrten, überbaut werden.

4. Nachrichtliche Übernahme:

4.1 Gewässerrandstreifen:

— — — — — Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG i. V. m. der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Friesoyther Wasseracht" Landschaftspflege und Gewässerunterhaltungsverband Nr. 106, in Friesoythe, Landkreis Cloppenburg.