

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauzeichenerklärung 1990

	Gle / Gle* Industriegebiete	e = mit Einschränkung
	SO Sondergebiet - Hafen	
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Gewässerraumstreifen (TF 1.6 und 1.7)
	GFZ Geschossflächenzahl	
	GRZ Grundflächenzahl	
	BMZ Baumassenzahl	
	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	GH Gebäudehöhe als Höchstmaß	
	TAH Technische Anlagenhöhe als Höchstmaß	
	Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))	
	RRA = Regenwasserrückhalteanlage	
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Grundstückssein- und abfuhr	
	Öffentliche Grünfläche (OG) Zweckbestimmung:	
	Z = Grünanlage	
	Wasserflächen	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	G = Graben
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer einreihigen Strauchpflanzung	
	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 der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

0 10 20 40 60 80 100m

M. 1 : 1000

Gemeinde : Friesoythe  
 Gemarkung : Friesoythe  
 Flur : 6, 7, 9  
 Maßstab : 1 : 1000  
 Plangrundlage ergänzt durch:  
 Dipl.-Ing. Uwe Timmermann  
 Dipl.-Ing. Julius Dieckmann  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.  
 Auftragsnummer: 130654  
 Friesoythe, den 02.08.2013

Aus der Darstellung der Topografie in der Plangrundlage kann kein Grenzbezug abgeleitet werden.  
 Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem, Stand 07/2013, mit Erläuterung des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Cloppenburg.

SO - Hafen  
 10,0 | 1,0  
 GH = 20 m  
 TAH = 60 m  
 L EK  
 74/59 dB(A)/qm  
 gemäß DIN 45691

SO - Hafen  
 10,0 | 1,0  
 GH = 20 m  
 TAH = 60 m  
 L EK  
 74/59 dB(A)/qm  
 gemäß DIN 45691

Gle  
 10,0 | 0,8  
 GH = 20 m  
 TAH = 60 m  
 L EK  
 67/52 dB(A)/qm  
 gemäß DIN 45691

Gle  
 10,0 | 0,8  
 GH = 20 m  
 TAH = 60 m  
 L EK  
 67/52 dB(A)/qm  
 gemäß DIN 45691

Gle\* (1,2)  
 0,4  
 III  
 L EK  
 52/37 dB(A)/qm  
 gemäß DIN 45691

Gemeinde: Saterland  
 Gemarkung: Scharrel  
 Flur: 42

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Gebäudehöhe	Höhe technischer Anlagen
Emissionskontingente	(maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)

Pflanzenliste

Acer campestre (Feldahorn)	Populus tremula (Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Prunus avium (Kirsche)
Alnus glutinosa (Schwarzalder)	Prunus spinosa (Schiehe)
Betula pendula (Hängebirke)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Cornus sanguinea (Roter Hartleiger)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Viburnum opulus (Schneeball)

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster  
 Gemeinde: Friesoythe  
 Flur: 6, 7, 9  
 Gemarkung: Friesoythe  
 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 07/2013).  
 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 .....

Plangrundlage ergänzt durch:  
 Dipl.-Ing. Uwe Timmermann  
 Dipl.-Ing. Julius Dieckmann  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.  
 Auftragsnummer: 130654

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. GVB. Nr. 1 / 2003 S. 5).

Gemeinde: Friesoythe  
 Gemarkung: Friesoythe  
 Flur: 6

Richtungssektoren (Gauß-Krüger-Koordinaten der Bezugspunkte)  
 B x=3418738 , y=5678968  
 Y x=3418949 , y=5678950  
 Z x=3418408 , y=5678614

Hinweis:  
 Herstellung einer Radwegeverbindung zwischen der Straße Am Küstenkanal und der Schillburger Straße im nicht überbaubaren Bereich oder durch eine entsprechende Alternativlösung

Zufahrtsstraße für PKW's und Unterhaltungsfahrzeuge der RRA

**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)**

**1.1 Sondergebiet Hafen (SO-Hafen)**  
 Das Sondergebiet Hafen dient der Unterbringung von hafenbezogenen Anlagen.  
 Zulässig sind:  
 • Kaimauern und Wasserflächen,  
 • Umschlaganlagen und Anlagen zum Be- und Entladen von Schiffen,  
 • Stellflächen für Container und Fahrzeuge,  
 • Lagerflächen und -gebäude für Stück- und Massengüter,  
 • Straßen, Wege und Bahnanlagen sowie  
 • sonstige zweckgebundene Anlagen und Gebäude.

**1.2 Industriegebiet (Gle und Gle\*)**  
 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausschließlich im gesondert gekennzeichneten Teil des Industriegebietes (Gle\*) ausnahmsweise zulässig und im übrigen Industriegebiet (Gle) nicht zulässig.  
 Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Photovoltaikanlagen sind als Freiflächenanlagen nicht zulässig; als untergeordnete Nebenanlagen sind sie nur an oder auf Gebäuden zulässig. Sie sind auch unzulässig an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.  
 Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Bordelle und Eros-Center sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

**1.3 Kontingentierung der Geräuschemissionen**  
 Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle und Gle\*) sowie im Sondergebiet Hafen (SO-Hafen) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebene Emissionskontingente L EK flächenbezogener Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industrie- bzw. im Sondergebiet einschließlich der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern jedoch ohne die festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L EK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent L EK, zus.k dB (A) tags/nachts
A	0,0/0,0
B	8,0/18,0

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L EK) wurde unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort, ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 (Dez. 2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L EK durch L EKj + L EK, zus.k zu ersetzen ist.

**1.4 Höhe baulicher Anlagen (GH und TAH)**  
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der vorhandenen Kaimauer am Küstenkanal.  
 Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 20 m über dem unteren Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.  
 Die höchstzulässige Höhe sonstiger technischer Anlagen (TAH) beträgt 60 m. Bei technischen Anlagen handelt es sich um Umschlaganlagen, Silos, turmartige Industrieanlagen bzw. Anlagen für die Erzeugung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern jedoch ohne die festgesetzten Bauteile im Sinne des Landesrechts.

**1.5 Grundflächenzahl (GRZ)**  
 Die zulässige Grundfläche darf im Industriegebiet (Gle) durch Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

**1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Ausnahmsweise sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Industriegebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 Die gekennzeichneten Räumlichkeiten zur Unterhaltung der Gewässer sind von Gebäuden freizuhalten.

**1.7 Oberflächenentwässerung / Regenwasserrückhaltung**  
**1.7.1 Niederschlagswasser**  
 Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit es nicht genutzt oder oberflächlich versickert wird, der Regenwasserrückhalteanlage zuzuführen.  
**1.7.2 Gewässerraumstreifen**  
 Räumlichkeiten sind zur regelmäßigen Unterhaltung der Gewässer von jeglicher Bebauung und von Gehölsen freizuhalten.  
**1.7.3 Öffentliche Grünfläche (OG) - Regenwasserrückhalteanlage (RRA)**  
 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" dient der Anlage von Gewässern zur Regenwasserrückhaltung bzw. -verdunstung und der Anpflanzung von Gehölsen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit flachen und wechselnden Böschungserhöhungen von 1:3 bis 1:6 zu gestalten und extensiv zu pflanzen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Anlage von wassergebundenen Wegen ist zulässig. Die 3 m breiten Pflanzstreifen (sh. Planzeichnung) sind einreihig mit Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Die übrigen randlichen Freiflächen sind als Ruderalflur (entsprechend den Bewirtschaftungsbedingungen des Landkreises) zu entwickeln, d.h. sie sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Flächen sollen einmal pro Jahr gemäht werden.

**1.8 Grünordnerische Festsetzungen**  
**1.8.1 Öffentliche Grünfläche (OG) - Grünanlage**  
 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" dient als Übergangsfläche der Pflege der südlich angrenzenden Regenwasserrückhalteanlagen. Zulässig sind wassergebundene Wege zur Pflege- und Unterhaltung der angrenzenden Grünflächen bzw. der Land- und Forstwirtschaft. Der übrige Bereich ist als Ruderalflur zu entwickeln, d.h. sie ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Fläche darf maximal einmal pro Jahr gemäht werden.  
**1.8.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen von mindestens 10 %. Als Anfangsanzahlung ist je 1,5 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weithin zulässig sind Entwässerungsmulden.  
**1.8.3 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 Der Bebauungsplan Nr. 225 "Interkommunaler Industriepark Küstenkanal - c-Port Ost" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffslinien im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet.  
**1.8.4 Zuordnung Kompensationsmaßnahmen**  
 Der Bebauungsplan Nr. 225 "Interkommunaler Industriepark Küstenkanal - c-Port Ost" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffslinien im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet.  
 Gemarkung Barfel, Flur 29, Flurstücke Nr. 105/1 (tlw.) u. Nr. 106/1 (tlw.) = 59.522 m<sup>2</sup>  
 Gemarkung Neuscharrel, Flur 8, Flurstücke Nr. 4 und Nr. 6 = 19.645 m<sup>2</sup>

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 225 "Interkommunaler Industriepark Küstenkanal - c-Port Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.  
 Friesoythe, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 "Interkommunaler Industriepark Küstenkanal - c-Port Ost", beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit gültigen Fassung am ..... ortsbekannt 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 .....

.....  
 Bürgermeister

Der Rat / 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 ..... ortsbekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Friesoythe, den .....

.....  
 Bürgermeister

Der Rat / 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 § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.  
 Friesoythe, den .....

.....  
 Bürgermeister

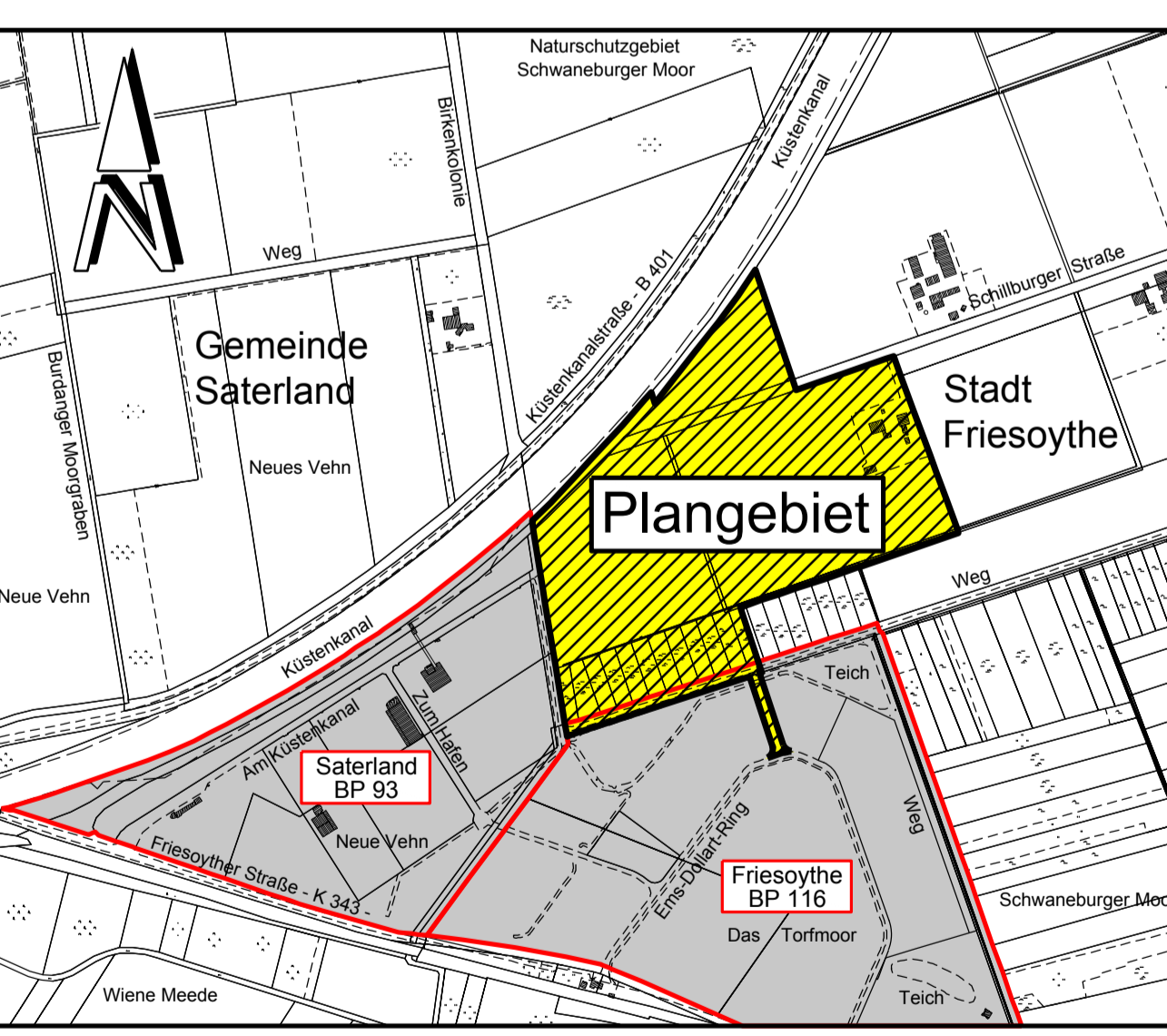
In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung dieses Bebauungsplan Nr. 225 "Interkommunaler Industriepark Küstenkanal - c-Port Ost" beschlossen hat.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 225 "Interkommunaler Industriepark Küstenkanal - c-Port Ost" 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

### ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 10.000



Stadt Friesoythe  
 Landkreis Cloppenburg  
 Stand: 05.01.2015

# Bebauungsplan Nr. 225

## "Interkommunaler Industriepark Küstenkanal - c-Port Ost"

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)