

Stadt  
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 04.02.2015

# Bebauungsplan Nr. 143 II

## " Nordöstliche Entlastungs- straße / Altenoyther Straße "

### - Entwurf -

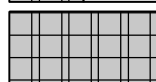
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990



GE Gewerbegebiet e = mit Einschränkung



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6

GRZ Grundflächenzahl

H = 10,0 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

G = Graben



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	



**M. 1 : 1000**

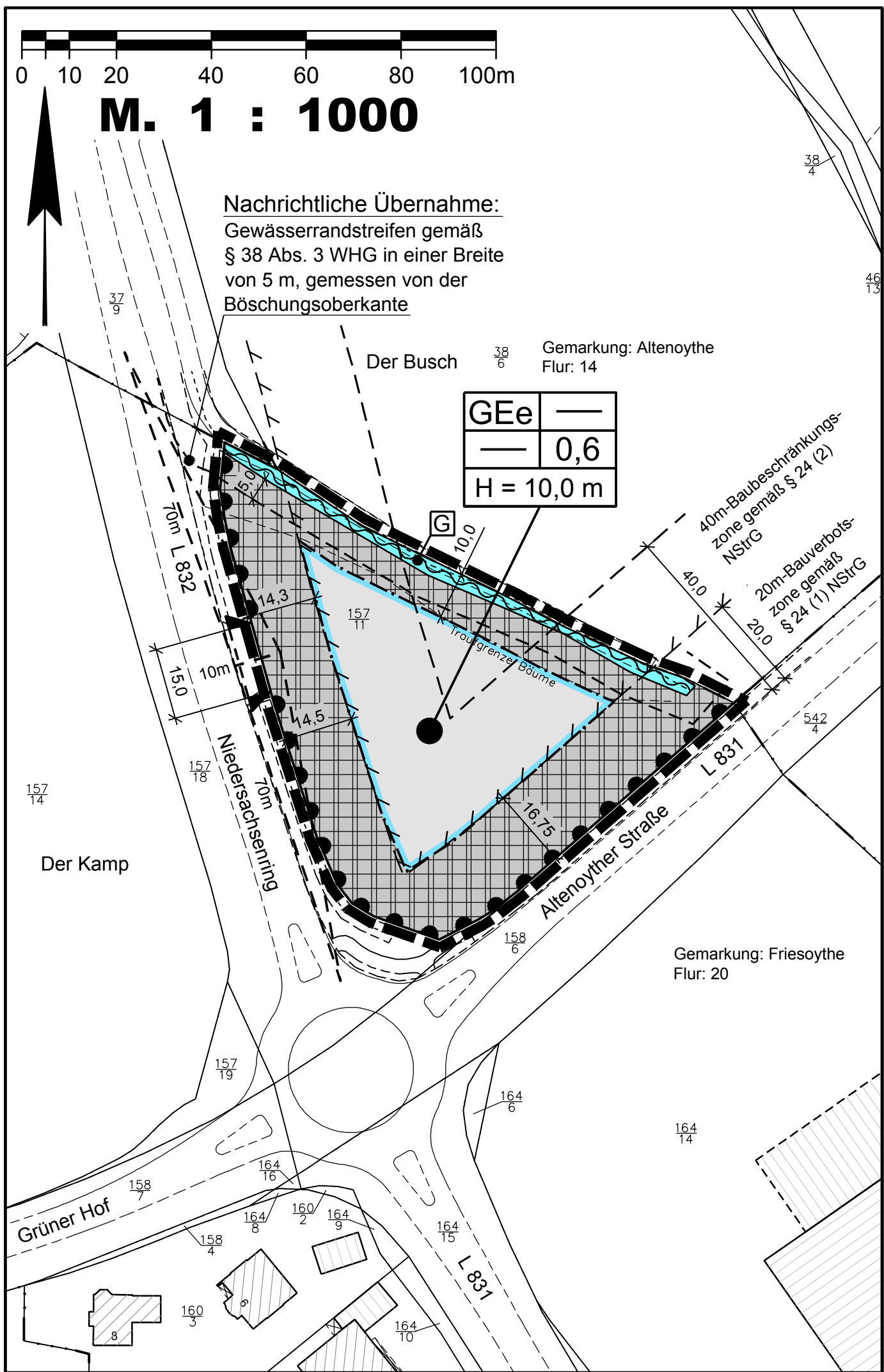


**Nachrichtliche Übernahme:**  
 Gewässerrandstreifen gemäß  
 § 38 Abs. 3 WHG in einer Breite  
 von 5 m, gemessen von der  
 Böschungsoberkante

Der Busch  $\frac{38}{6}$  Gemarkung: Altenoythe  
 Flur: 14

G E e	—
—	0,6
H = 10,0 m	

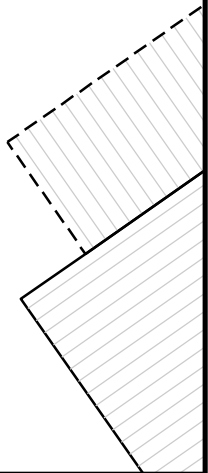
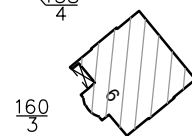
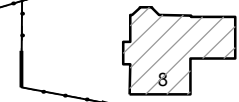
40m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG  
 20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG



157/14 Der Kamp

Gemarkung: Friesoythe  
 Flur: 20

Grüner Hof



# 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

## 1.1 Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören (GEE). Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsnutzungen sind nur ohne zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der "Friesoyther Sortimentsliste" (s. Hinweis Nr. 2.1) zulässig. Als Randsortimente sind zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei einzelne Sortimente einen Anteil bis max. 100 qm der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen (die in der Sortimentsliste hinter einem Aufzählungszeichen aufgeführten Warengruppen entsprechen jeweils einem Sortiment).

## 1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

## 1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 m bezieht sich auf die Oberkante der Straße "Niedersachsenring" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Die maximale Höhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftleitungen, oder für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden.

## 1.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist auf der der jeweiligen Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite für Neubauten bzw. bau- genehmigungspflichtige Änderungen von Büroräumen und sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,res}$ ) von 35 dB (A) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

### Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung des oben festgesetzten resultierenden Schalldämmmaßes ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

## 1.5 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

### 1.5.1 Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 143 II 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:

**Gemarkung:** ..... , **Flur:** ..... , **Flurstück:** ..... (tlw.) =                      qm

# 2 Hinweise

## 2.1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys), Wäsche

- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
- Bücher
- Computer, Telekommunikation
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Foto, Film
- Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Optik
- Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Schuhe
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitärwaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware, : TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)

**Nahversorgungsrelevante Sortimente:**

- Drogerieartikel (inkl. Apotheken)
- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften/Schreibwaren/Tabak (Kiosksortiment)

**Nicht zentrenrelevante Sortimente:**

- Antiquitäten
- Beleuchtung
- Baumarktartikel, Baustoffe, Installationsmaterial
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Farben, Lacke
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)

**2.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 sind 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 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)**

Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### **2.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

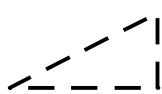
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,

können bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

### **2.5 Oberflächenentwässerung**

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in die Vorflut auf den jeweiligen Grundstücken eine Regenwasserrückhalteanlage vorzuschalten, die den Abfluss auf das natürliche Maß drosselt. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

### **2.6 Sichtdreiecke**



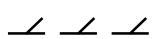
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

### **2.7 Artenschutz**

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

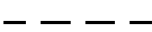
## **3 Nachrichtliche Übernahmen**

### **3.1 20 m-Bauverbotszone**



20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### **3.2 40 m-Baubeschränkungszone**



40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### **3.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG**



Entlang des Grabens ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.