

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

## **1.1 Fläche für Gemeinbedarf - Allwetterbad, Sauna, Wellness, Gastronomie, Stellplatzanlagen, BHKW**

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung der Hauptnutzung "Allwetterbad" sowie den entsprechend der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen und Folgenutzungen Sauna, Wellness, Gastronomie, Stellplatzanlagen, Blockheizkraftwerk (BHKW).

## **1.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H):**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,0 m bezieht sich auf die Oberkante der Thüler Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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

## **1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, auf max. 2 Gebäude als Geräteschuppen bis zu einer Größe von insgesamt 60 cbm umbautem Raum beschränkt.

Anlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

### **1.4.1 Festgesetzte Einzelbäume:**

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

### **1.4.2 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft:**

Vor Beseitigung von Gehölzen sind diese auf das Vorhandensein von Nestern oder Bruthöhlen von Brutvögeln oder Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind als Ersatz innerhalb des Plangebietes an geeigneten Bäumen Nisthilfen anzubringen.

Die Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 01. Februar bis 31. Oktober) erfolgen.

Alternativ ist ein Einschlag auch außerhalb der genannten Frist zulässig, sofern das Vorhandensein von Nistplätzen von Vögeln oder Bruthöhlen von Fledermäusen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine konkrete Überprüfung der Gehölze ausgeschlossen wird.

## 2. Hinweise:

### **2.1 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).

## 2.2 Altablagerung:

Auf dem Flurstück Nr. 9/4 befindet sich eine Altablagerung (Nr. 453 007 406 des Landkreises Cloppenburg, ehem. Hausmülldeponie). Für die geplante Nutzung als Spiel- und Freifläche ist eine Mutterbodenabdeckung von mindestens 40 cm zu gewährleisten.

Bei erdbaulichen Maßnahmen sind erhöhte abfalltechnische Anforderungen, die einer fachgerechten Entsorgung/Verwertung des anfallenden Bodenaushubs bedingen, zu beachten.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

## 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.

## 2.4 Oberflächenentwässerung:

Das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern bzw. kann, durch entsprechende Regenwasserrückhalteanlagen auf den natürlichen Abfluss von max. 1,3 l/s/ha gedrosselt, dem Vorfluter zugeleitet werden.

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

## 2.5 Wasserentsorgungsleitung:

◆◆◆◆◆ Schmutzwasserentsorgungsleitung (DN 200 – nicht eingemessen)

Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

## 2.6 Öffentlicher Wasserzug (verrohrt):

◆◆◆◆◆ Vorhandener verrohrter Graben (Wasserzug III. Ordnung, nicht eingemessen)

Eine Verlegung oder Aufhebung des Wasserzuges ist bei Bedarf in Absprache mit dem Leitungsträger und im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens durchzuführen.

## 2.7 Einfriedungen:

Baugrundstücke sind entlang der B 72 mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§ 15 NBauO).

## 3. Nachrichtliche Übernahmen:

### 3.1 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.

### 3.2 Bauverbotszone:

∖ ∖ ∖ ∖ ∖ 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

### 3.3 Baubeschränkungszone:

— — — — — 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden- innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 72 erforderlich.

D  
...  
Fl  
  
D  
g  
(§  
F  
  
Ir  
...  
B  
M  
F  
  
Ir  
V  
d  
F  
  
K  
C  
F  
  
D  
b  
n  
S  
e  
e  
F  
P  
D  
D  
D  
C  
A  
E  
C  
A  
V