1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Emissionskontingente (LEK)

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L EK 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 Gewerbegebiet.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

Für die Richtungssektoren A-D mit dem Bezugspunkt (Gauß-Krüger-Koordinaten x = 3425045, y = 5877265) sind folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente zulässig:

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)
im Uhrzeigersinn von 0 ° (N)

	GE 1	GE 2
	L EK, tags / nachts	
Sektor A (205 - 237 °)	0 / 0 dB (A)	0 / 0 dB (A)
Sektor B (237 - 290 °)	+ 2 / + 2 dB (A)	+ 7 / + 7 dB (A)
Sektor C (290 - 115 °)	+ 2 / + 5 dB (A)	+ 7 / + 7 dB (A)
Sektor D (115 - 205 °)	+ 2 / + 2 dB (A)	+ 7 / + 7 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 (Dez. 2006).

1.2 Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

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 als zu- und untergeordneter Teil der Betriebsfläche eines Gewerbebetriebes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Friesoyther Sortimentsliste" (s. Hinweis Nr. 2.1) zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- für Tankstellenshops Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften und andere untergeordnete zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente Verkaufsflächen auf bis zu insgesamt 100 qm sowie
- für sonstige Betriebe Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen und Berufsbekleidung einschließlich Schuhe auf bis zu insgesamt 200 qm Verkaufsfläche.

1.3 Schutz vor Verkehrslärm

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für schutzwürdige Büro- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R' w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich IV
R' w,res 35 dB für Büroräume u.ä.

Lärmpegelbereich V
R' w,res 40 dB für Büroräume u.ä.

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

1.4 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.

1.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße 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 von 14,0 m gilt nicht für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen) sind, soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden.

Auch Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20,0 m festgesetzt.

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

1.6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gruppenweise mit heimischen standortgerechten Gehölzen der nachfolgend angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss.

Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Betula pendula	(Hängebirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Viburnum opulus	(Schneeball)

1.6.2 Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 230 verursacht bei der Realisierung durch Bau- und Verkehrsflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Aus dem Ersatzflächenpool **"F 32- Schwaneburger Moor"** eine Teilfläche von 26.695 m²
- Gemarkung: Neuvrees, Flur: 4, Flurstück Nr. 199/24 (tlw.) = 1.135 m²

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)
- Sanitätswaren
- 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)

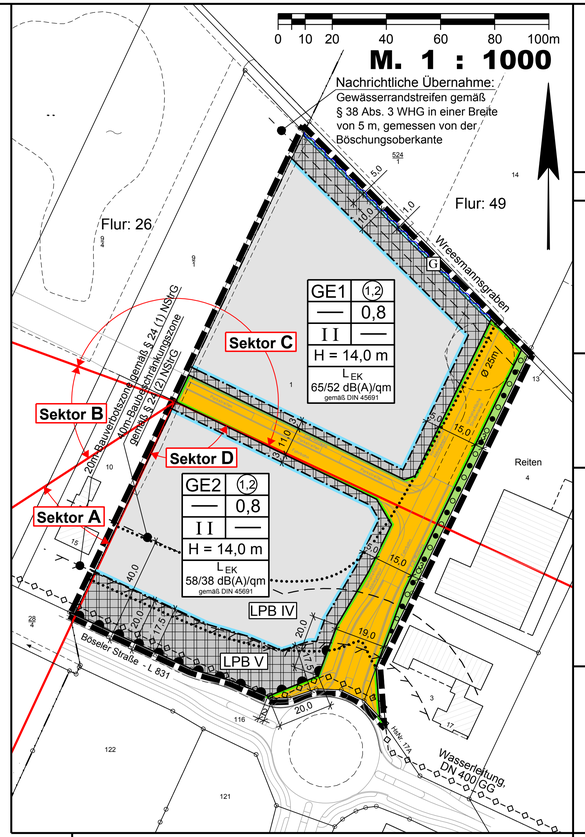
2.2 Bodenfunde

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 müssen u.a. seit dem 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.



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. 230 "Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 "Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt 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 .....

.....

Der 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Der 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 Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am ..... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 230 "Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße" einschließlich Umweltbericht beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 230 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

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 11.04.2017**). 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 .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

.....
Uwe Timmermann

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 45691 "Geräuschkontingentierung" - Dezember 2006,
DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" – Juli 2016,

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

2.5 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem
Eingriff zu überprüfen.

2.6 Hauptversorgungsleitung

–◇–◇–◇– Vorhandene Trinkwasserleitung 400 GG, des OOWV (nicht eingemessen)
Die Leitung darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

2.7 Sichtschutz und Einfriedung entlang der L 831

Das Plangebiet ist entlang der Böseler Straße (L 831) auf Privatgrund mit einer festen, lückenlosen Einfriedigung zu versehen. Bei Bedarf ist zur Böseler Straße (L 831) ein Sichtschutz herzustellen.

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 "Wreesmannsgraben" ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

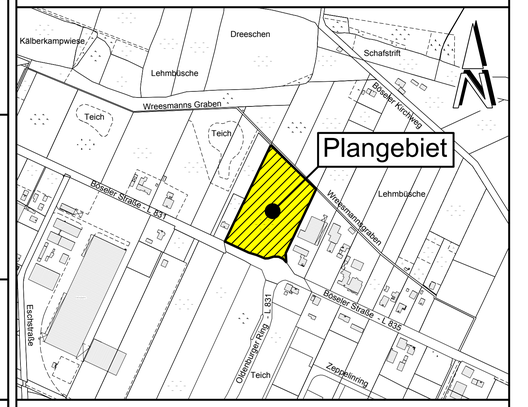
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

GE 1 / GE 2		Gewerbegebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
1,2	GFZ	Geschossflächenzahl
0,8	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = 14,0 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
58 / 38 dB(A)/qm	L_{EK}	Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)
Sektor A		Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.1)
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses G = Graben
		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 der Lärmpegelbereiche IV und V (LPB IV und LPB V)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

Stand: 07.11.2017

Bebauungsplan Nr. 230

" Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße "

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

BBP230.DWG