

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

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 Immissionschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

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 Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Vergnügungstätigkeiten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelnutzungen 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 Verkaufsfächen auf bis zu insgesamt 200 qm sowie
- für sonstige Betriebe Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelgerät, 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 Immissionschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige untergeordnete Einzelanlagen (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 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 Pflanzenliste 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)

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 Angelgerät, 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 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 230 A "Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße" wird der Bebauungsplan Nr. 230 "Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße" einschließlich der getroffenen Zuordnung der Ersatzflächen, rechtskräftig seit dem 21.02.2018, aufgehoben.

2.3 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).

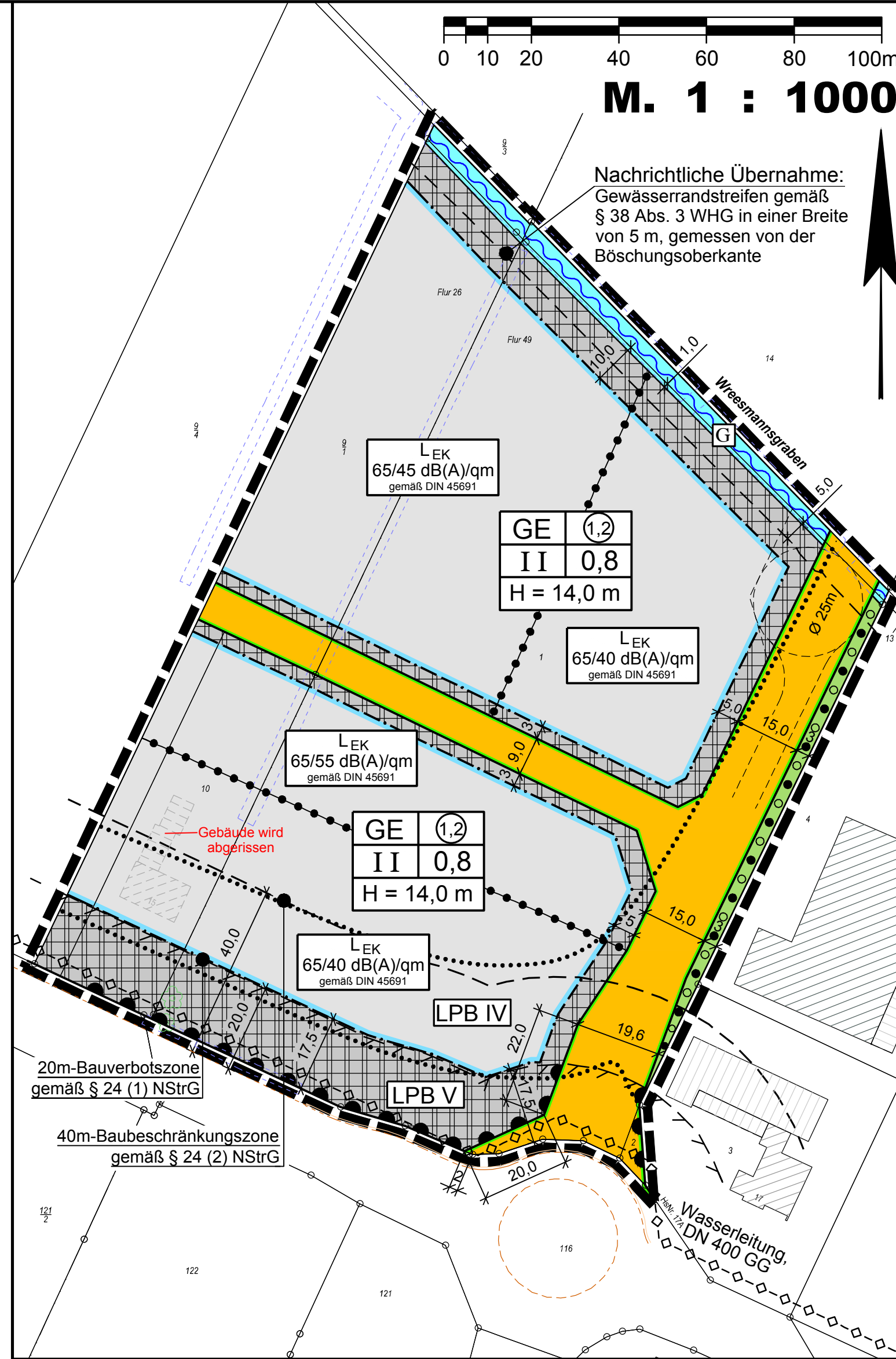
2.4 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

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 Bauvorschriften 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.

2.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der Öffnungszeiten bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.



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

Friesoythe, den

 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230A "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 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 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. 230A "Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße" einschließlich Umweltbericht beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 230A 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,
 © 2018
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
 Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 23.03.2018**). 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

 Julius Dieckmann

.....

 Siegel

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

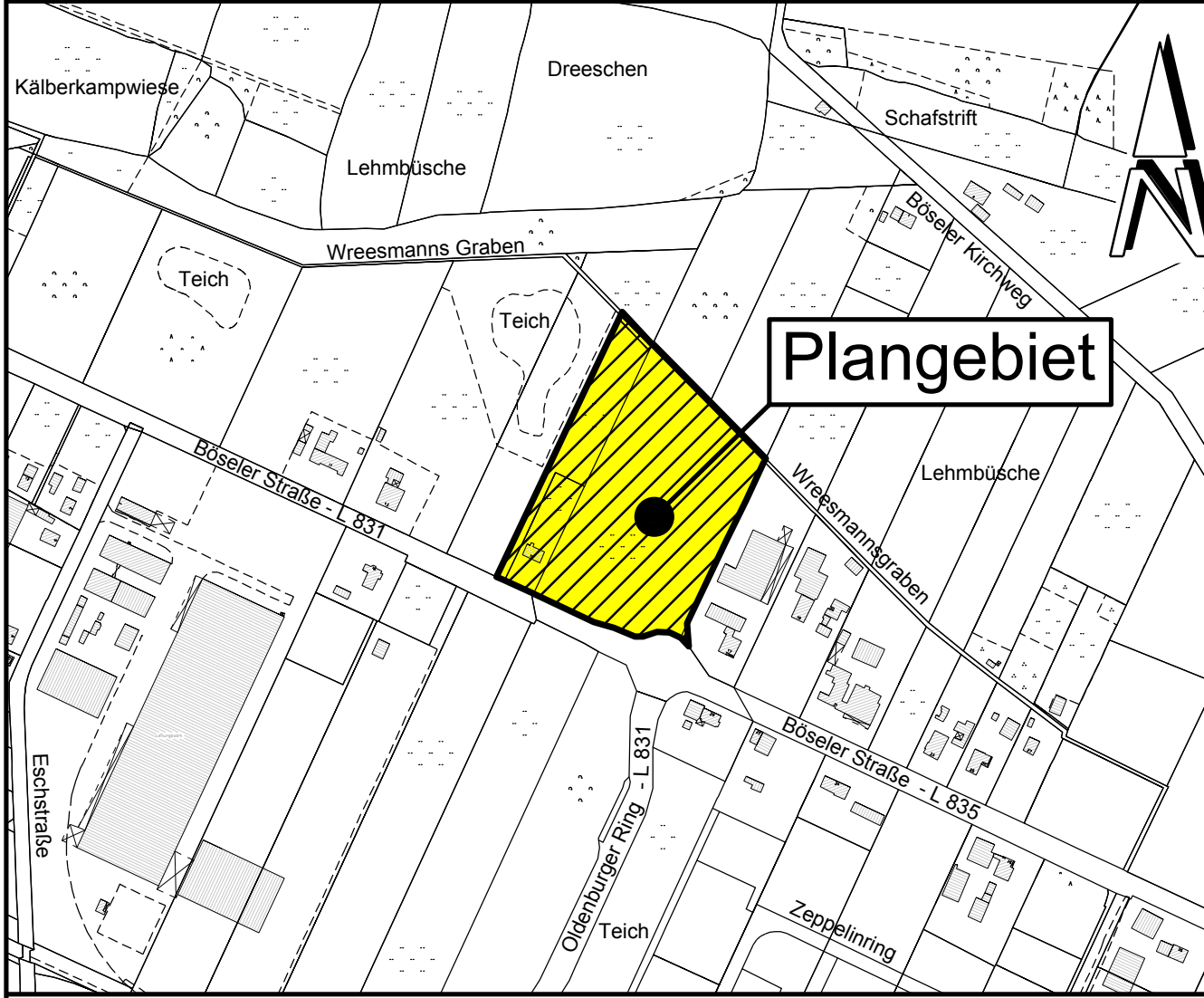
	GE	Gewerbegebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	L _{EK}	Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
		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 unterschiedlicher Nutzungen
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche IV und V (LPB IV und LPB V)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	

Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	
---	--

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe
 Landkreis Cloppenburg
 Stand: 27.08.2018

Bebauungsplan Nr. 230A
" Gewerbegebiet nördlich Kreisverkehrsplatz Böseler Straße "

- Entwurf -