

Stadt  
Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

Stand: 27.08.2018

# Bebauungsplan Nr. 230A

" Gewerbegebiet nördlich Kreis-  
verkehrsplatz Böseler Straße "

- Entwurf -



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

$L_{EK}$   
65/45 dB(A)/qm  
gemäß DIN 45691

GE	1,2
II	0,8
H = 14,0 m	

$L_{EK}$   
65/40 dB(A)/qm  
gemäß DIN 45691

$L_{EK}$   
65/55 dB(A)/qm  
gemäß DIN 45691

Gebäude wird abgerissen

GE	1,2
II	0,8
H = 14,0 m	

$L_{EK}$   
65/40 dB(A)/qm  
gemäß DIN 45691

LPB IV

LPB V

20m-Bauverbotszone  
gemäß § 24 (1) NStrG

40m-Baubeschränkungszone  
gemäß § 24 (2) NStrG

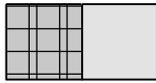
Wreesmannsgraben

Wasserleitung,  
DN 400 GG

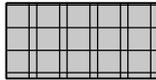
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und  
der Baunutzungsverordnung 2017



GE 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

65 / 40  
dB(A)/qm

L<sub>EK</sub> Emissionskontingent (maximal zulässiger immissions-  
wirksamer 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)
--

# 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 Immissionsschutzbehörde 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 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 200 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 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 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)

## **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 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 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.

## **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.

## **2.6 Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) und notwendige Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten nicht in der Brutzeit der gehölbewohnenden Arten (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

## **2.7 Hauptversorgungsleitung**

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

## **2.8 Sichtschutz und Einfriedung entlang der L 831**

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

## 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



**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 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

Siegel

.....  
Julius Dieckmann