

M. 1 : 1000

1. Textliche Festsetzungen:

(gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

1.1 Sondergebiet (SO) "Adventure-Golfplatz":

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Adventure-Golfplatz" dient der Errichtung eines Golfplatzes mit unterschiedlichen Golfarten (Minigolf, Soccergoal, Swingolf u.a.).

Es sind folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:

- Ein Servicegebäude mit zweckgebundenen Räumen für die Anmeldung und Unterbringung der Gerätschaften, Sanitärräumen, Gastronomie, Kiosk, Terrasse u.ä. sowie einer Wohnung für Aufsichts- und Bepersonalpersonen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- technische Einrichtungen für den Betrieb,
- Spielbahnen aus Natur- oder Kunstrasen mit Hindernissen und Spielgeräten,
- Kleingewässer,
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie befestigte Wege- und Stellplatzflächen.

Die zulässige Grundfläche für das der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Servicegebäude beträgt max. 1.300 qm (einschließlich Terrasse). Auf weiteren 3.000 qm der Flächen ist die Herstellung von befestigten Flächen, z.B. für Spielbahnen, Wege- oder Stellplatzflächen zulässig. Ergänzende Hindernisse aus anderen Materialien oder Befestigungsarten sind zulässig (z.B. Sand, Steine, künstliche Hindernisse aus Stein, Metall, Holz etc.).

1.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (max. H):

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bezieht sich auf die Oberkante der Thülsfelder Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist der First.

1.3 Fläche für die Wasserwirtschaft / Zufahrten:

Die Fläche für die Wasserwirtschaft darf durch eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden. Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags ist nachzuweisen, dass dabei eine unzulässige Verminderung der Leistungsfähigkeit des Gewässers vermieden wird.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen:

gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG

1.4.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung eines Räumstreifens zum südlich verlaufenden Graben dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der Art nach zu ersetzen.

1.4.2 Pflanzgebot im Sondergebiet:

Auf mind. 13 % der Fläche des Sondergebietes ist eine lockere gruppenartige Gehölzpflanzung anzulegen. Der Anteil der hochstämmigen Bäume soll mindestens 30 % betragen. Die Anpflanzungen sollen bei einer Breite von mindestens 5 m jeweils geschlossene Pflanzflächen von mind. 100 qm bilden. Dabei ist auf 2 qm Fläche ein Gehölz zu setzen. Bei der Anpflanzung sind die in der Pflanzliste für diese Fläche angegebenen Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.4.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

In den Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die am Südrand des Plangebietes vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Innerhalb der übrigen Fläche ist auf mindestens 50 % der Fläche eine kullissenartige Gehölzbepflanzung entsprechend der Festsetzung 1.4.2 anzulegen.

Pflanzliste Bäume

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Alnus glutinosa	(Roterle)
Betula pendula	(Hängebirke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnuss)
Prunus avium	(Kirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Pflanzliste für gruppenartige Bepflanzung und Gehölzstreifen

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus monogyna	(Eingriffel. Weißdorn)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Viburnum opulus	(Schneeball)
Populus tremula	(Zitterpappel)		

2. Örtliche Bauvorschrift: (gemäß § 84 NBauO)

2.1 Dachgestaltung:

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 15 ° auszubilden. Als Dacheindeckung für die geneigten Dachflächen sind Materialien in den Farbtönen Rot bis Rotbraun (Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3000-3005, 3011 und 3016) zu verwenden. Weiterhin zulässig sind Reet und Glas. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Dachaufbauten, Wintergärten, Dachterrassen oder Solaranlagen.

3. Hinweise:

3.1 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).

Gemeinde : Friesoythe
Gemarkung : Friesoythe
Flur : 40
Maßstab : 1:1000

Plangrundlage ergänzt durch:
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Auftragsnummer: 111341
Friesoythe, den 09.11.2011

Aus der Darstellung der Topografie in der Plangrundlage kann kein Grenzbezug abgeleitet werden.
Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom 08/2011 mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Münsterland, Katasteramt Cloppenburg.

174
4
Campingplatz

Baumliste

110 Eiche	0,5	172 Birke	0,4	234 Erle	0,3
111 Eiche	0,3	173 Eiche	0,5	235 Erle	0,3
112 Eiche	0,4	174 Erle	0,5	236 Erle	0,3
113 Eiche	0,3	175 Erle	0,3	237 Erle	0,3
114 Eiche	0,3	176 Erle	0,4	238 Erle	0,3
115 Eiche	0,4	177 Erle	0,4	239 Erle	0,3
116 Eiche	0,3	178 Erle	0,3	240 Erle	0,3
117 Eiche	0,4	179 Eiche	0,3	241 Erle	0,3
118 Eiche	0,5	180 Eiche	0,3	242 Erle	0,3
119 Eiche	0,6	181 Birke	0,3	243 Erle	0,3
120 Eiche	0,4	182 Birke	0,3	244 Erle	0,3
121 Eiche	0,3	183 Birke	0,4	245 Erle	0,3
122 Eiche	0,4	184 Birke	0,4	246 Erle	0,3
123 Eiche	0,3	185 Birke	0,4	247 Erle	0,3
124 Eiche	0,3	186 Birke	0,4	248 Erle	0,3
125 Eiche	0,3	187 Erle	0,3	249 Erle	0,3
126 Eiche	0,4	188 Eiche	0,3	250 Erle	0,3
127 Birke	0,3	189 Birke	0,4	251 Erle	0,3
128 Eiche	0,6	190 Birke	0,3	252 Erle	0,3
129 Eiche	0,4	191 Birke	0,3	253 Erle	0,3
130 Eiche	0,3	192 Erle	0,4	254 Erle	0,3
131 Eiche	0,3	193 Erle	0,4	255 Erle	0,3
132 Eiche	0,4	194 Birke	0,3	256 Erle	0,3
133 Eiche	0,3	195 Eiche	0,4	257 Erle	0,3
134 Birke	0,3	196 Birke	0,4	258 Erle	0,3
135 Eiche	0,5	197 Erle	0,4	259 Erle	0,3
136 Eiche	0,3	198 Erle	0,3	260 Erle	0,3
137 Eiche	0,4	199 Erle	0,3	261 Erle	0,3
138 Eiche	0,3	200 Erle	0,3	262 Erle	0,3
139 Eiche	0,4	201 Erle	0,3	263 Erle	0,3
140 Birke	0,3	202 Erle	0,4	264 Erle	0,3
141 Birke	0,3	203 Erle	0,3	265 Erle	0,3
142 Eiche	0,4	204 Erle	0,4	266 Erle	0,3
143 Birke	0,3	205 Erle	0,3	267 Erle	0,3
144 Eiche	0,4	206 Erle	0,3	268 Erle	0,3
145 Birke	0,3	207 Erle	0,3	269 Erle	0,3
146 Eiche	0,3	208 Erle	0,4	270 Erle	0,3
147 Eiche	0,3	209 Erle	0,3	271 Erle	0,3
148 Eiche	0,3	210 Laubb.	0,6	272 Erle	0,3
149 Eiche	0,4	211 Erle	0,3	273 Erle	0,3
150 Eiche	0,5	212 Erle	0,3	274 Erle	0,4
151 Eiche	0,3	213 Erle	0,3	275 Erle	0,3
152 Birke	0,3	214 Erle	0,3	276 Erle	0,3
153 Erle	0,3	215 Erle	0,3	277 Erle	0,3
154 Erle	0,3	216 Erle	0,3	278 Erle	0,3
155 Erle	0,3	217 Erle	0,3	279 Erle	0,3
156 Erle	0,3	218 Erle	0,3	280 Erle	0,3
157 Erle	0,3	219 Erle	0,3	281 Erle	0,3
158 Erle	0,3	220 Erle	0,3	282 Erle	0,3
159 Erle	0,3	221 Erle	0,3	283 Erle	0,3
160 Erle	0,3	222 Erle	0,3	284 Erle	0,3
161 Erle	0,3	223 Erle	0,3	285 Erle	0,3
162 Erle	0,3	224 Erle	0,3	286 Erle	0,3
163 Erle	0,3	225 Erle	0,3	287 Erle	0,3
164 Erle	0,3	226 Erle	0,3	288 Erle	0,3
165 Erle	0,3	227 Erle	0,3	289 Erle	0,4
166 Erle	0,3	228 Erle	0,3	290 Erle	0,3
167 Erle	0,3	229 Erle	0,3	291 Erle	0,3
168 Erle	0,3	230 Erle	0,3	292 Erle	0,3
169 Erle	0,3	231 Erle	0,3	293 Erle	0,3
170 Erle	0,3	232 Erle	0,3		
171 Eiche	0,4	233 Erle	0,3		

3.2 Oberflächenentwässerung im Sondergebiet:

Im festgesetzten Sondergebiet (SO) ist das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in den Vorfluter durch Regenwasserrückhalteanlagen zu gewährleisten, dass der Abfluss auf den jeweiligen Grundstücken dem natürlichen Maß entspricht. Für die Versickerung und/oder die Schaffung von Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

3.3 Artenschutz:

Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. August) durchzuführen.

3.4 Rohwasserleitung:

—◇—◇— Rohwasserleitung des OOWV (DN 500 - nicht eingemessen). Die Leitung darf nicht mit Bäumen überpflanzt noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen/Grundstückszufahrten, überbaut werden.

4. Nachrichtliche Übernahme:

4.1 Gewässerrandstreifen:

Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG i. V. m. der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Friesoyther Wasserschutz" Landschaftspflege und Gewässerunterhaltungsverband Nr. 106, in Friesoythe, Landkreis Cloppenburg.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 211 " Adventure-Golfplatz Thülsfelde ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den 04.09.2012

L.S. gez. Johann Wimberg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 " Adventure-Golfplatz Thülsfelde " 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 Giesemann und Müller GmbH

Eschenplatz 2 · 26129 Oldenburg · Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 27.06.2012

gez. Giesemann

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 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 22.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 02.04.2012 bis 02.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friesoythe, den 04.09.2012

gez. Johann Wimberg
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 § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Friesoythe, den 04.09.2012

gez. Johann Wimberg
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am 06.10.2012 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 211 " Adventure-Golfplatz Thülsfelde " beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 211 in Kraft.

Friesoythe, den 08.10.2012

gez. Johann Wimberg
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: Liegenschaftskataster
Gemeinde: Friesoythe Gemarkung: Friesoythe
Flur: 40 Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08 / 2011).
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 10.09.2012

Plangrundlage ergänzt durch: L.S.
Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm gez. Timmermann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Auftragsnummer: 111341

Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph § 5 Abs. 3, Paragraph § 9 Abs. 1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1 / 2003 S. 5).

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

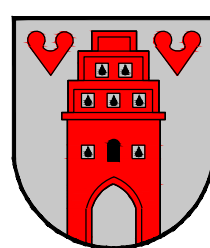
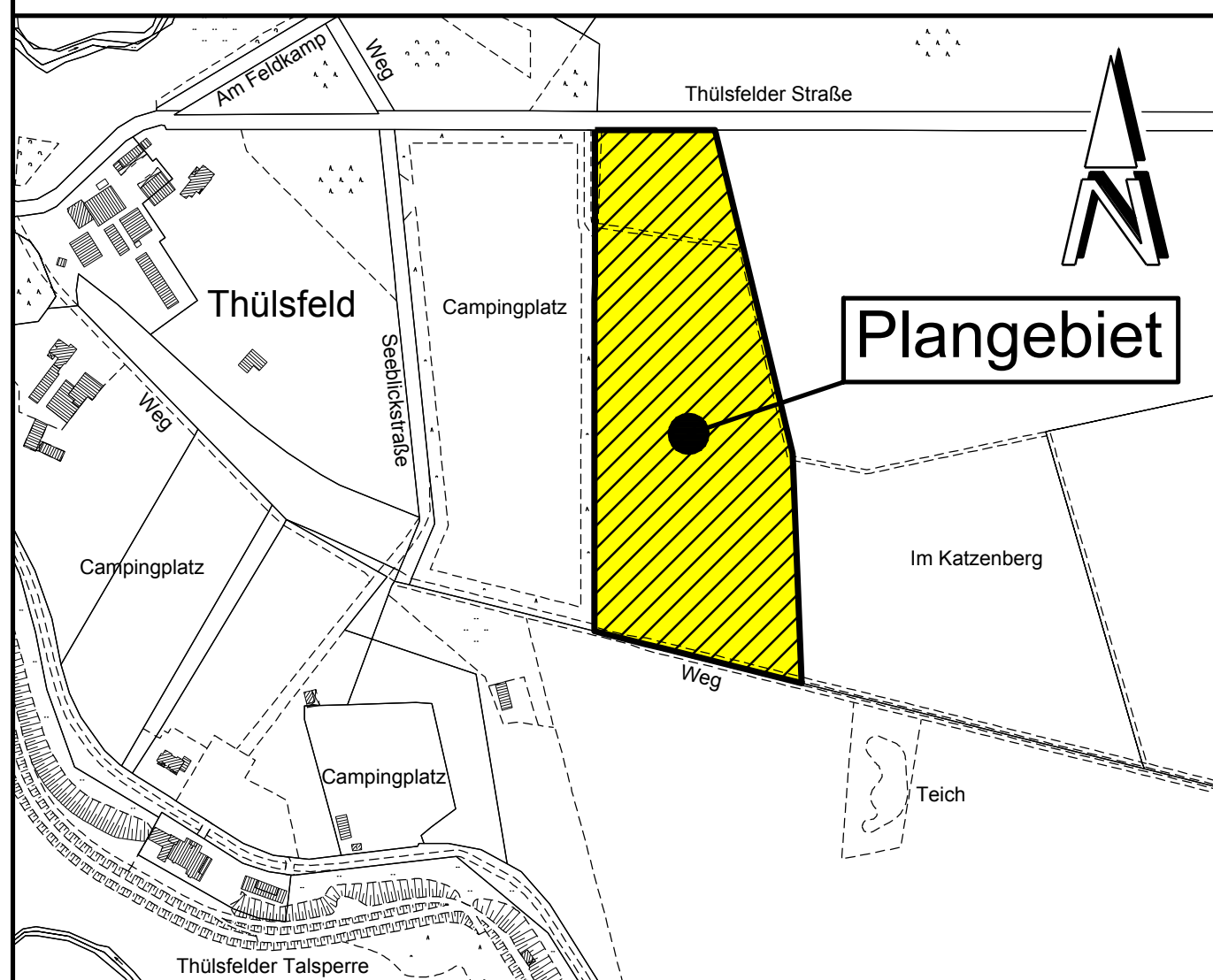
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	SO	Sondergebiet
	Zweckbestimmung:	"Adventure-Golfplatz"
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
1300 qm	GR	Grundfläche mit Flächenangabe
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H.=12,0 m	max.H.	maximale Höhe baulicher Anlagen
		Baugrenze
		Private Grünflächen (PG)
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses Hier: G = Graben
		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: St = Stellplätze
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt
Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 211

" Adventure-Golfplatz Thülsfelde "

Mit örtlicher Bauvorschrift