



**1 Textliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

**1.1 Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)**  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

**1.2 Abweichende Bauweise**  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Gebäudelängen von bis zu 150 m zulässig. Dabei sind Grenzabstände gemäß § 5 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

**1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Verkehrsfläche angrenzen, sind bis zu einer Tiefe von 3 m - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Dies gilt auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend zum Flurstück Nr. 261.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig, wobei zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten ist.

**1.4 Höhe der baulichen Anlagen**  
Unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe (H) von 10,0 m ist die Fahrbahnoberkante der Straße "Franz-Sin-Damm" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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

Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen und Technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen etc.

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

**1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind 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. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

**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 (Schw. Holunder)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Viburnum opulus (Schneeball)

**2 Hinweise**

**2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 06.05.1994, außer Kraft.

**2.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2.3 Gebäudeenergiegesetz (GEG) / § 32 a NBauO**  
Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Die Anforderungen aus dem Gesetz sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a "Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern" der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

**2.4 Oberflächenentwässerung**  
Das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächlich im Plangebiet zu versickern. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, ist vor Einleitung in den Regenwasserkanal eine Regenrückhaltung mit Drosselabfluss vorzusehen.

Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**2.5 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Alternativ ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

**2.6 Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Thülsfelde". Im Plangebiet sind die Bestimmungen und Regelungen der Schutzverordnung vom 14.4.2000 zu beachten.

**2.7 Bodenschutz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

**2.8 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der üblichen 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. 53.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen", 1. Änderung, 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. 53.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen", 1. Änderung 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 .....  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.  
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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 beschlossen.

Friesoythe, den .....  
Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am ..... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 53.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen", 1. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 53.1, 1. Änderung 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 Gemarkung: Markhausen Flur: 17  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 24.07.2024). 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

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GE Gewerbegebiet e = mit Einschränkung
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ Geschossflächenzahl
	GRZ Grundflächenzahl
	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	a Abweichende Bauweise, Gebäude bis 150 m Länge zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Private Grünfläche (PG)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2024 LGLN

**Stadt Friesoythe**  
Landkreis Cloppenburg

Stand: 10.02.2025

**Bebauungsplan Nr. 53.1**  
" Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen ",  
**1. Änderung**  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)  
**- Entwurf -**

BP53\_1\_1Ae.DWG