

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet (SO) "Campingplatz"
Das Sondergebiet (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" dient der Errichtung eines Campingplatzes mit bis zu 175 Standplätzen und zugeordneten Infrastruktureinrichtungen sowie der Unterbringung von Anlagen für Spiel- und Sportzwecke.

Im SO 1 sind folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:

- Standplätze für das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen,
• Servicegebäude zur Verwaltung und Versorgung des Campingplatzes, wie Kiosk, Büro und Rezeption, Sanitär- und Waschräume, Gästeküche und ähnliches,
• Lagerräume für Geräte und Materialien zur Unterhaltung des Campingplatzes,
• Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die Freizeitgestaltung, einschließlich Spielplätze und Spielgeräte, jedoch keine Vergnügungstätten,
• Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie befestigte Wege- und Stellflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Informationsanlagen, Fahrradstellplätze, E-Ladesäulen u. ä.

Dauercamping ist nicht zulässig.

Im SO 2 ist ein der allgemeinen Zweckbestimmung zugeordnetes Wohngebäude für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

1.2 Grundfläche

Die im SO 1 zulässigen Servicegebäude dürfen eine Grundfläche von maximal jeweils 400 m² und das im SO 2 zulässige Wohngebäude darf eine Grundfläche von maximal 220 m² nicht überschreiten.

Die zulässige Grundfläche durch Gebäude und Anlagen darf im Sondergebiet (SO 1 und 2) insgesamt 20 % nicht überschreiten.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Unterer Bezugspunkt für die höchstzulässige Gebäudehöhe von 9,0 m ist die Fahrbahnoberkante der Thülsfelder Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.5 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.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG

1.6.1 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. Am nördlichen Rand darf die Fläche durch eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4 m unterbrochen werden. Weiterhin zulässig ist die Schaffung eines max. 2 m breiten Fußweges in wasserdurchlässiger Bauweise. Im Übrigen sind abgängige Gehölze durch entsprechende Nachpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der Art nach zu ersetzen.

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

1.6.2 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. Die Schaffung eines max. 2 m breiten Fuß- und Radweges in wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig.

Innerhalb der übrigen Fläche ist auf mind. 50 % der Fläche eine kullissenartige Gehölzbeplantzung mit Gehölzen der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

1.6.3 Pflanzgebot im Sondergebiet

Innerhalb des SO 1 ist eine Teilfläche von mind. 1.500 qm mit Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken zu bepflanzen. Der Anteil an Bäumen sollte mind. 10 % betragen. Bei geschnittenen Hecken sind je laufendem Meter mindestens drei Gehölze zu setzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.6.4 Private Grünflächen "Gewässerrandstreifen" (GRS)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" (GRS) sind mit einer geeigneten regionalen Blütmischung einzusäen und extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

Pflanzliste

Table with 3 columns: Bäume, Sträucher / Hecken, and their respective species names like Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, etc.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 211 A "Campingplatz Thülsfelde" wird der Bebauungsplan Nr. 211 "Adventure-Golfplatz Thülsfelde", rechtskräftig seit dem 06.10.2012, aufgehoben. Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 198 "Campingplatz Seeblickstraße", rechtskräftig seit dem 25.06.2010, treten 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, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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.

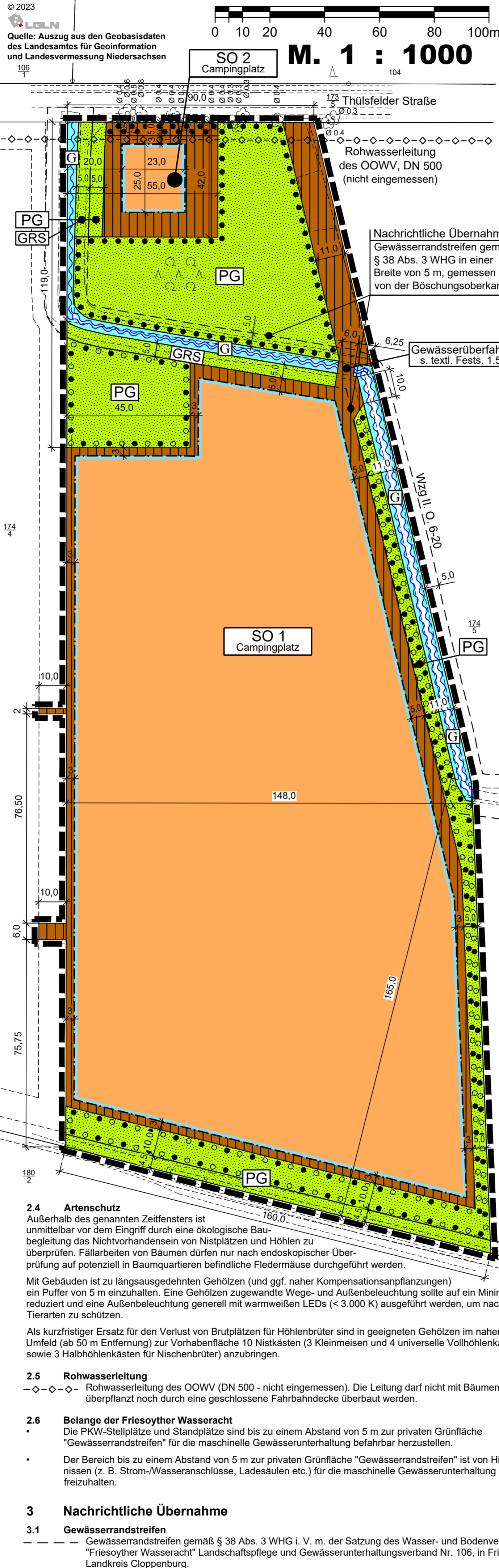
2.3 Oberflächentwässerung im Sondergebiet

Im festgesetzten Sondergebiet (SO 1 und 2) ist das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder vor Einleitung 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.

2.4 Artenschutz

Die Baufeldräumung sowie notwendige Fällungs- oder Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.



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. 211A "Campingplatz Thülsfelde", 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. 211A "Campingplatz 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

Oldenburg, den
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis 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 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 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. 211A "Campingplatz Thülsfelde" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 211A 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: Friesoythe Flur: 40
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

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 13.12.2023).

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

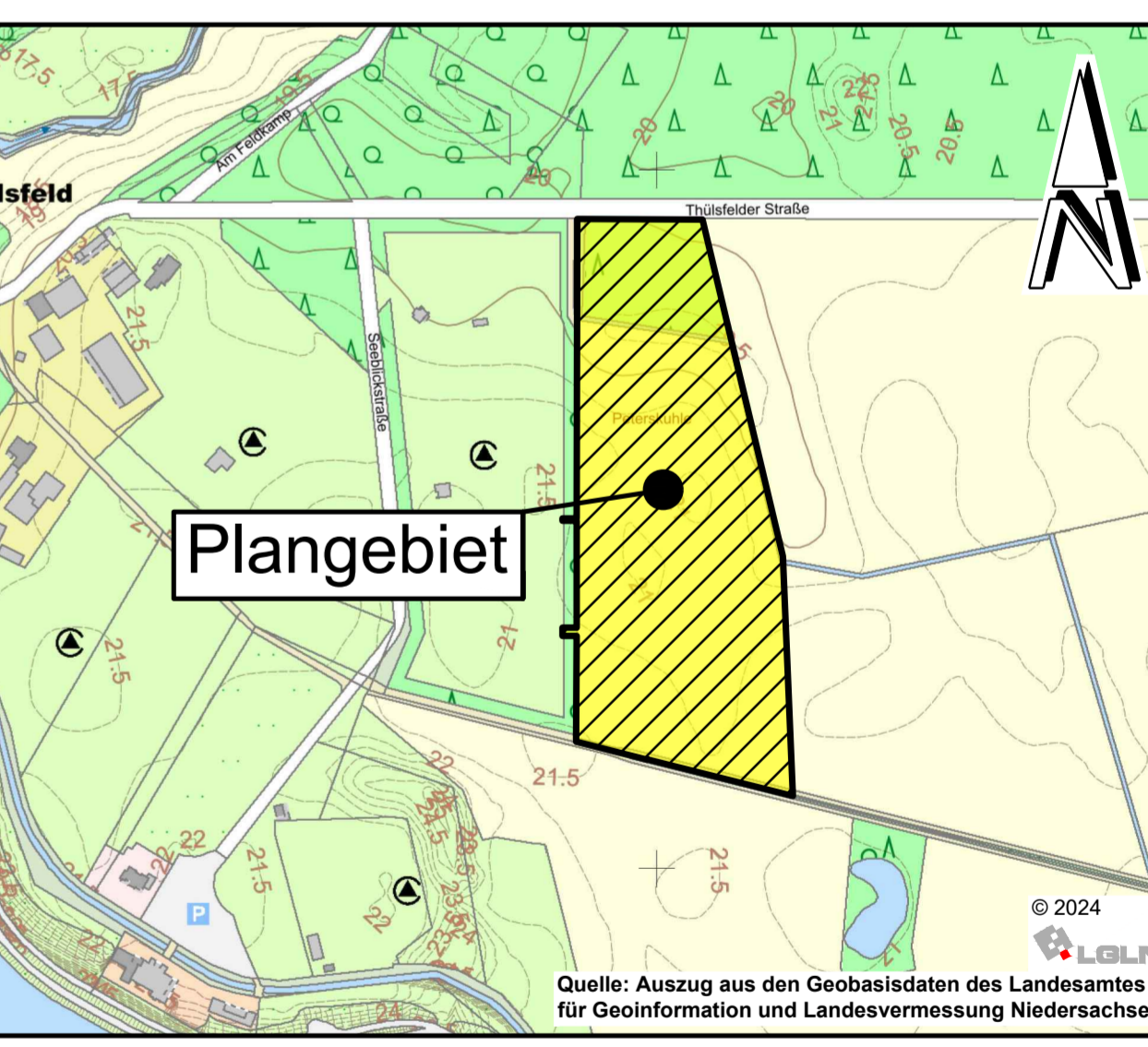
Julius Dieckmann

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- SO 1 Sondergebiete
SO 2 Zweckbestimmung: "Campingplatz"
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze
Private Grünflächen (PG)
Zweckbestimmung: GRS = Gewässerrandstreifen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
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
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg
Stand: 30.07.2025

Bebauungsplan Nr. 211 A
"Campingplatz Thülsfelde"

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)