

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 50 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 248 "Burgwiese", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Friesoythe den,

 Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Friesoythe
 Maßstab: 1:1000 Flur: 24

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

c 2023 LGLN 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 Straße, Wege und Plätze vollständig nach - (Stand vom 03.04.2023).

Friesoythe, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel
 Julius Dieckmann

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Kultur/Sport

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
GR 800 m² Grundfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
M Zweckbestimmung Erschließung/Multifunktionsflächen/Standflächen
B Zweckbestimmung Mobile Bühne
W Zweckbestimmung Wohnmobilstellplätze

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ö Grünflächen öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

ST Stellplätze
 Bauverbotszone, 10m gem. Satzung Friesoyther Wasserrecht § 6 Nr. 8

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 "Burgwiese" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht.

Friesoythe,
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 248 "Burgwiese" wurde ausgearbeitet durch dem:
 Regionalplan & uvp

Freren, 13.08.2025
 Planverfasser

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am bzw. in der Zeit vom bis durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Friesoythe,
 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Friesoythe,
 Bürgermeister

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 ausgelegt.

Friesoythe,
 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 § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Friesoythe,
 Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 248 "Burgwiese" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 248 in Kraft.

Friesoythe,
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 248 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Friesoythe,
 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO**
 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen in der Fläche für den Gemeinbedarf sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes begrenzt.
 Die Gebäudehöhe (GH) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie des Sonstigen Sondergebietes darf maximal 6,0 m betragen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (max. 2,0 m) geringfügig überschritten werden. Masten für Beleuchtung dürfen eine Höhe bis 16,5 m aufweisen.
 Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahnmittle der nächstgelegenen vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches.
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 Innerhalb der Fläche mit „Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind entsprechende standortheimische Laubgehölze zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Zu verwendende Arten sind: Gehölzartenliste Landkreis Cloppenburg (2020):

Bäume i. Ordnung	Deutscher Name	Botanischer Name
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Silberleiche	Quercus robur
	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Winterlinde	Tilia cordata
	Zitterpappel	Populus tremula
	Schwarzpappel	Populus nigra
	Schwarzzerle	Alnus glutinosa
	Silberweide	Salix alba
	Moor-Birke	Betula pubescens
	Hänubuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Bruchweide	Salix fragilis
	Feldahorn	Acer campestre
	Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
	Salweide	Salix caprea
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korb-Weide	Salix viminalis
	Stechpalme	Salix viminalis
	Wildapfel	Malus sylvestris
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata
	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
	Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
	Häselnuß	Corylus avellana
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Hartiege	Cornus sanguinea
	Faulbaum	Frangula alnus
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
	Schlehe, Schwarzdorn	Prunus spinosa
	Asch-Weide	Salix cinerea
	Hundsrose	Rosa canina (Verwechslung ausschließen)
	Ohr-Weide	Salix aurita
	Besengmster	Cytisus scoparius subsp. scoparius

- Pflanzvorgaben (verbindlich)**
- Gemäß § 40 BNatSchG sind nur Pflanzen zertifizierter, gebietsheimischer Herkunft (Vorkommensgebiet 1) zu verwenden. Abweichende Herkünfte nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Lieferschein und Herkunftsnachweise sind für Abnahmen vorzuhalten.
 - Lebensbaum (Thuja), Kirschlorbeer, Roteiche, Forsythie, Spiere, Alpenrose und andere nicht gebietsheimische Arten werden nicht anerkannt
 - Keine Sorten/Züchtungen (z.B. rotes Laub oder gefüllte Blüten) zulässig
 - Andere Arten sind nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig
 - Pflanzabstand i.d.R. 1 m x 1 m, Pflanzen in den Reihen versetzt auf Lücke setzen (s.u.)
 - Es sind mindestens 5 verschiedene Arten in der Anpflanzung zu verwenden
 - Pflanzung in Gruppen von 3-8 Pflanzen der gleichen Art
 - Bei einer Kompensation des Landschaftsbildes (Eingrünung von Bauwerken) muss der überwiegende Teil der Pflanzen die bauliche Anlage in der Höhe überragen können
 - Sträucher bis 6 m max. Höhe nur in den äußersten Pflanzreihen pflanzen
 - Je angefangener 100 m² Anpflanzung mind. 1 Baum i. Ordnung zu pflanzen

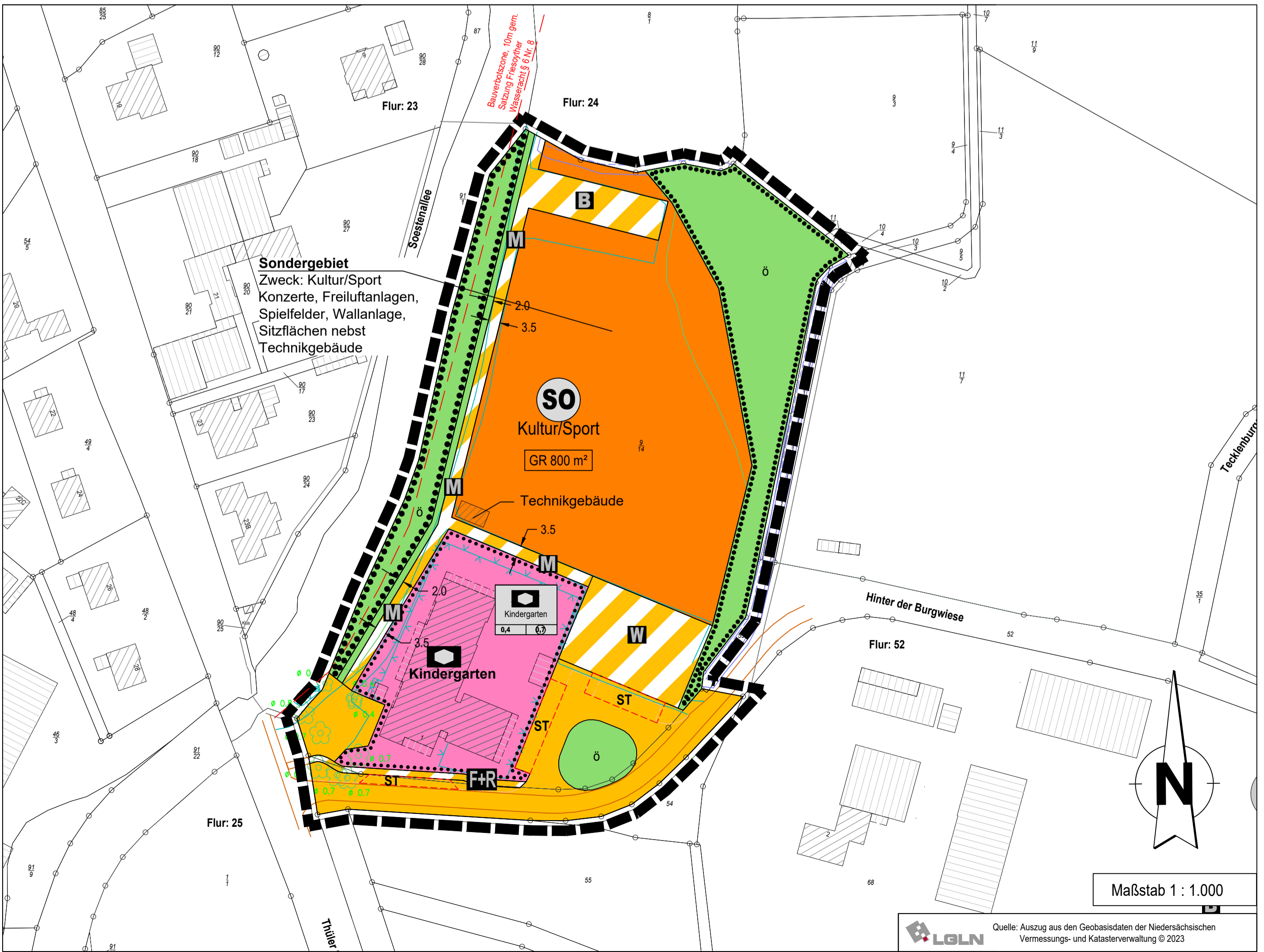
Die DIN 18920 sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) sind zu beachten

Örtliche Bauvorschriften

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248 identisch.
- Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser**
 Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der öffentlichen Grünfläche anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise

- Artenschutz**
Maßnahmen zur Vermeidung
 Die Folgenden obligatorischen Maßnahmen dienen dem unmittelbaren Schutz vor temporären Gefährdungen und Beeinträchtigungen während des Betriebs der Anlage:
 - Abendveranstaltungen mit Ausleuchtung sind nur im Einzelfall zuzulassen.
 - Weitestgehender Verzicht auf nächtliche Ausleuchtung, insbesondere innerhalb der Brutzeit bzw. während der Aktivitätszeiten von Fledermäusen.
 - Ausleuchtung nur nach fledermausfreundlichem Lichtkonzept:
 - Maximale Reduzierung der beleuchteten Fläche, Beschränkung auf minimal notwendige Anzahl an Leuchten.
 - Abschirmung der Lichtquellen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Bodenleuchten.
 - Die Beleuchtungsstärke ist so niedrig wie möglich auszuwählen, ggf. dimmbares Licht insb. nahe der Gehölzstrukturen.
 - Keine Beleuchtung mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.
 - Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit gelblicher oder rötlich-gelber Beleuchtung sind zu bevorzugen.
 - Fachgerechte Herstellung des Lichtraumprofils von Gehölzen (hier v.a. im Bereich von Gehwegen und Zufahrten).
 - Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna und Beachtung des Verbotes zum Gehölzschnitt in der Zeit von 1. März bis 30. September (vgl. § 39 BNatSchG) sowie außerhalb der Hauptaktivitätszeiten von Fledermäusen.
 - Bei Gehölzentnahmen innerhalb der Brutzeit/ Hauptaktivitätszeiten von Fledermäusen ist eine einzeffalbezogene Überprüfung auf besetzte Höhlen, Spalten, Nester und Horste unmittelbar vor den Arbeiten durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen.
 - Im Falle von Gehölzentnahmen sind Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
 - Geeignete Ableitung von Wasser/Abwasser aus dem Veranstaltungsbereich zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Gewässer und Böden.
 - Kein Abstellen von Veranstaltungsräumlichkeiten (Zelte, Buden, Stände) über die in der technischen Planung vorgesehenen Flächen hinaus, Führen und Abstellen von erforderlichen Maschinen / Geräten ausschließlich auf den dazu vorgesehenen Wegen und Plätzen.
 - Kein Abstellen oder Lagern von Veranstaltungsräumlichkeiten (Zelte, Buden, Stände), Maschinen, Materialien oder Betriebsstoffen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich von Gehölzen.
 - Bei Veranstaltungen ist insbesondere der Ufersaum der Soeste durch einen mobilen Bauzaun abzugrenzen und vor anthropogener Nutzung zu schützen.
 - Geordnete Lagerung und schonender Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen.
 - Ordnungsgemäße Lagerung und Entsorgung anfallender Abfälle.



- Bodendenkmalpflege**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Cloppenburg) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der/die Finder*in, der/die Leiter*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer*in. 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. Vor Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

- Versorgungsleitungen**
 Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

- Kampfmittel**
 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungssamt der Stadt Friesoythe oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover direkt zu melden.

- Immissionen Bundesstraße 72**
 Von der Bundesstraße 72 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- Ordnungswidrigkeiten**
 Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden.

Stadt Friesoythe
Bebauungsplan Nr. 248 „Burgwiese“

