1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet (SO) "Photovoltaik-Freiflächenanlagen"
Das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlagen" dient der Unterbringung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung mit Hilfe von Solarzellen (Photovoltaik).

Zulässig sind Photovoltaikmodule sowie deren Tragkonstruktion und Netzanschlussanlagen (wie z. B. Wechselrichter, Stromspeicher, Trafostationen, Kabeltrassen).
Weiterhin zulässig sind die zugehörigen Erschließungs- und Nebenanlagen (z. B. Wege, Wartungsflächen etc.).

Die Photovoltaikmodule sind in Gruppen reihenförmig als geneigte Modultische in einem Winkel von mindestens 20 ° zur Horizontalen aufzustellen und weisen folgende Abmessungen auf:

- der Bodenabstand der Modultische beträgt mindestens 0,80 m,
- die Bauhöhe der Anlage beträgt maximal 4,0 m ab Oberkante Fundament,
- der Abstand zwischen den Modultischen beträgt mind. 4,0 m.
- Die maximale Tiefe der von einer Modultischgruppe überdeckten Fläche beträgt 5,0 m.

1.2 Gewerbegebiet (GE)
Emissionskontingente (L_{EK})
Im 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.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12 , Abschnitt 5.
Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

Besondere Nutzungsregelungen im geruchsbelasteten Bereich
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen im Gewerbegebiet mit Geruchsimmissionen über 24 % sind ausschließlich Lagerplätze, Stellplätze und Räume, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Lager- oder Fahrzeughallen), zulässig.

Betriebswohnungen
Im Gewerbegebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten
Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Friesoythier Sortimentsliste" (s. Hinweis Nr. 2.1) nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten als Tankstellenshop oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen
Im Gewerbegebiet sind Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen ausgeschlossen, als Nebenanlagen sind sie nur an oder auf Gebäuden zulässig. Sie sind auch unzulässig an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

§ 32a NBauO "Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern" ist zu beachten.

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.3 Verkehrslärmschutz
Passiver Schallschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB
(Lärmpegelbereich - LPB)	Büroräume und Ähnliches
> 65 bis 70 (LPB IV)	35

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der Subtraktion des Korrekturwertes für die Raumart vom maßgeblichen Außenlärmpegel: Für Büroräume und ähnliches: $R'_{w,ges} \geq L_a - 35$ dB.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

1.4 Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt den Anteil der Sondergebietsfläche, der durch die Grundfläche der Solarmodule überdeckt werden darf.

Die von den Modulen überdeckte Grundfläche ist, soweit sie nicht von den Gründungspfählen oder Nebenanlagen in Anspruch genommen wird, als offene Vegetationsfläche gemäß Nr. 1.7.2 anzulegen bzw. zu erhalten.

Die zulässige Bodenversiegelung bzw. Bodeninanspruchnahme für die Pfahl-/Pfostengründung und/oder Nebenanlagen beträgt maximal 5 % der zulässigen Grundfläche.

Darüber hinaus gehende Flächen für Leitungstrassen sowie Wege oder andere Nebenanlagen für Bau- bzw. Unterhaltungszwecke sind, außerhalb der unmittelbaren Bau- oder Wartungszeiten, ebenfalls entsprechend Nr. 1.7.2 als offene Grünlandfläche anzulegen und zu unterhalten.

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

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen (§ 14 Nr. 2 BauNVO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen im Bereich der 20 m-Bauverbotszone (§ 24 NStrG) zulässig.

1.6 Maximale Höhe baulicher Anlagen (H)
Die im Gewerbegebiet (GE) festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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

Für untergeordnete Anlagen und Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z. B. Schornsteine oder Silos, sind ausnahmsweise größere Höhen zulässig. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

Die in der Planzeichnung für das Sondergebiet (SO) festgesetzte Höhe gilt als Höchstmaß für die obere Kante der Photovoltaikmodule sowie anderer Teile baulicher Anlagen. Für untergeordnete Anlagen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um bis zu 2 m zulässig.

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

1.7.1 Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
Regenwasserrückhalteanlage (RRA)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Trockenbeckens zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. In das Becken sind Filtergräben mit einer Mindestsohlenbreite ca. 0,5 m zu integrieren und mit geeigneten Unterwasser- und Flachwasserpflanzen zu bepflanzen.

Die Fläche ist im Übrigen als Mähwiese herzurichten und extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdgutes zu pflegen.

Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

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

Wallhecken
Die gekennzeichneten Wallhecken sind mit ihren vorhandenen Gehölzen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch eine gleichartige Gehölzanpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

Krautsaum
Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Krautsaum" ist als Wallheckenschutz ein Streifen als Grünlandfläche zu entwickeln. Es ist eine geeignete Regio-Saatgutmischung zu verwenden. Die Flächen sind extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsmulden zum Sammeln, Versickern und Ableiten von Regenwasser.

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen.
Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Südwestrand des Plangebietes (Flurstück Nr. 23/5) sind die Anpflanzungen so vorzunehmen, dass zum Waldrand eine der Höhe nach abgestufte Bepflanzung erfolgt. Der Anteil von Bäumen soll mindestens 30 % betragen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Grünanlage
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" sind zu 60 % als Mähwiese herzurichten und extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdgutes zu pflegen. Innerhalb der Flächen sind Blänken/Geländemulden oder naturnah gestaltete Entwässerungsanlagen bzw. -mulden zum Sammeln, Versickern und Ableiten von Regenwasser zulässig.
Die übrige Fläche ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die Flächen (Mähwiese/Pflanzflächen) sind gemischt anzuordnen und parkartig zu gestalten, wobei zwischen dem Sondergebiet (SO) und der K 300 ein geschlossener Gehölzstreifen von mind. 3 m Breite anzuordnen ist.

1.7.2 Maßnahmen im Sondergebiet (SO)
Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Pflanzflächen können Zaunanlagen integriert werden.

Dauerhafte Zaunanlagen (nicht Wildschutzzaun) müssen für Kleintiere durchlässig sein (ausreichende Maschengröße von mind. 10x10 cm im bodennahen Bereich) oder einen Abstand von mind. 15 cm zur Bodenoberfläche aufweisen.

Für die Entwicklung der unversiegelten Freiflächen bzw. der offen zu haltenden Vegetationsflächen ist eine geeignete Regio-Saatgutmischung zu verwenden. Die Flächen sind extensiv durch Beweidung oder durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr unter Abtransport des Mähgutes zu pflegen. Das Aufbringen von Dünger und chemischen Pflanzschutzmitteln ist nicht zulässig

2 Hinweise

2.1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes 2009 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)

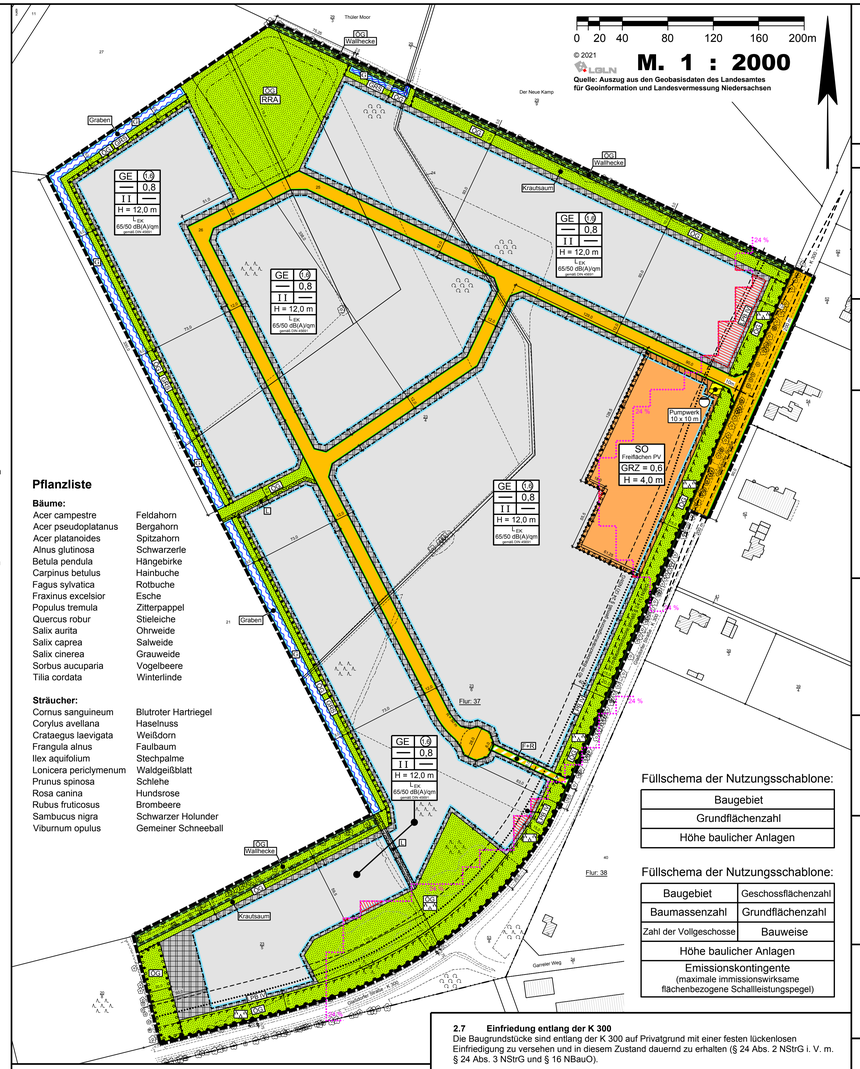
Nicht zentrenrelevante Sortimente

- 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 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 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 sowie der Eigentümer und Besitzer eines Grundstückes. 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 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).



Pflanzliste

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel)	

2.4 Artenschutz
Die Baufeldervorbereitung und Fäll- oder Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen.
Fällarbeiten von Bäumen dürfen nur mit ökologischer Baubegleitung und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde durchgeführt werden.

Das Verfüllen von Gräben darf nur außerhalb der Laichzeit der Amphibien, d. h. nicht in der Zeit vom Februar bis September, erfolgen. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Verfüllung oder Aufweitung der Gräben muss bis einschließlich Oktober von einer Seite aus beginnend in mehreren tageweise aufeinander folgenden Schritten erfolgen.

Eine Wege- und Außenbeleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden. Eine Außenbeleuchtung sollte zudem mit warmweißen LEDs (< 3.000 K) ausgeführt werden, um nachtaktive Tierarten zu schützen.

2.5 Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen
Bei Baumaßnahmen sind die DIN 18920 Norm sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen (R SBB, 2023) zu beachten.

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

2.7 Einfriedung entlang der K 300
Die Baugrundstücke sind entlang der K 300 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

2.8 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

3.2 Baubeschränkungszone
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

3.3 Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts
Wallhecke gem. § 22 NNatSchG

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. 244 "Gewerbegebiet Mittelstenthüle III", 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. 244 "Gewerbegebiet Mittelstenthüle III", 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 Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich 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 § 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. 244 "Gewerbegebiet Mittelstenthüle III" einschließlich Umweltbericht beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 244 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: 37

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

© 2021 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 Straßen, Wege und Plätze vollständig nach - (**Stand vom 26.11.2021**). 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

Bei Grenzbebauung oder grenzabhängiger Bebauung ist eine Grenzfeststellung erforderlich.

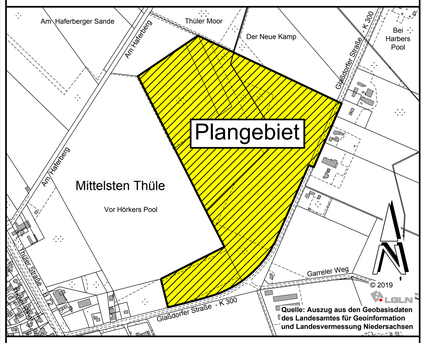
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Freiflächen PV (Photovoltaik-Freiflächenanlagen)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Überbaubare Grundstücksflächen im GE mit besonderen Nutzungsregelungen (Geruchsimmissionen über 24 %, sh. Textl. Fests. 1.2)
- (1,6) — GFZ — Geschossflächenzahl
- 0,8 — GRZ — Grundflächenzahl
- II — Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H = 12,0 m — H — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- 65 / 50 dB(A)/qm — L_{EK} — Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F+R = Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:
  - Pumpwerk (10 x 10 m)
- Öffentliche Grünflächen (ÖG), Zweckbestimmung:
  - GRS = Gewässerrandstreifen
  - RRA = Regenwasserrückhalteanlage
  - = Grünanlage
    - Krautsaum / Wallhecken
- 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 die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
  - G = Graben
- L — Mit Leitungsrechten (L) zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des Lärmpegelbereiches IV (LPB IV)

ÜBERSICHTSKARTE — Maßstab 1 : 7500



Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

Stand: 28.01.2026

Bebauungsplan Nr. 244

" Gewerbegebiet Mittelstenthüle III "

- Entwurf -

BP244.DWG