

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 58 Abs. 1 Nr. 5 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 252 "Campingplatz Neulorup", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Friesoythe,

Bürgermeister

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802/1808) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO1 SO 1 - Sonstiges Sondergebiet (gem § 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Campingplatzverwaltung, Schank- und Speisewirtschaft und Wohnen

SO2/ SO3 SO 2/SO 3 - Sondergebiet, dass der Erholung dient (gem § 10 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Campingplatz sowie Wochenend- und Ferienausgangsbereich

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 GH_{max} = 6,0 m Geschossflächenzahl (GFZ)
 Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen
 Zweckbestimmung: Badesee

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)

WH Wallhecke

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen
 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Ort Flur

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

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 "Campingplatz Neulorup" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friesoythe,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 252 "Campingplatz Neulorup" wurde ausgearbeitet durch das:

Regionalköln & UVP

Friesoythe,

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. in der Zeit vom 23.12.2024 bis 27.01.2025 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 19.12.2024 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 § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Friesoythe,

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Friesoythe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Friesoythe,

Bürgermeister

In der Tagespresse (Nordwest Zeitung, Münsterländische Tageszeitung) ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Friesoythe diesen Bebauungsplan Nr. 252 "Campingplatz Neulorup" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 252 in Kraft.

Friesoythe,

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 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 (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatzverwaltung, Schank- und Speisewirtschaft und Wohnen“ (SO 1) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verwaltung des Campingplatzes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohngebäude bzw. Gebäude, die wohnlichen Zwecken dienen

Innerhalb der Sondergebiete, die der Erholung dienen, gem. § 10 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz sowie Wochenend- und Ferienausgangsbereich“ (SO 2 und 3) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Camping- und Zeltplätze
- Wochenend- und Ferienhäuser

Daueramping ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die untere Bezugsfläche für alle Festsetzungen, die die Höhe baulicher Anlagen betreffen, ist der jeweils nächstgelegene in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt.

Für die Bemessung der oberen Bezugsfläche bei den Gebäudehöhen gilt der oberste Punkt der jeweiligen Dachfläche. Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik) überschritten werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786). Zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Friesoythe während der Dienstzeit eingesehen werden.

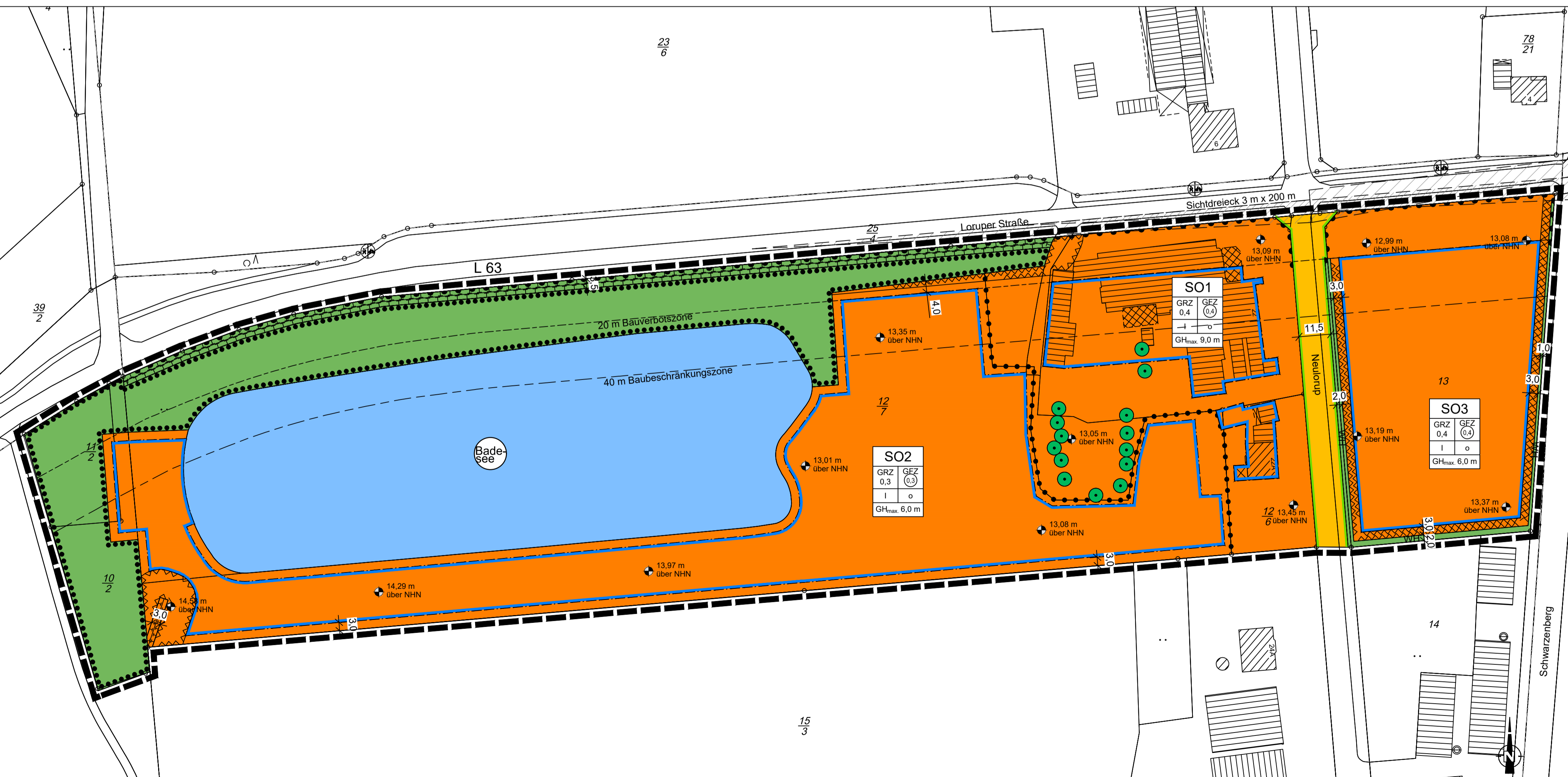
2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (diese können u.a. Folgende sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schläfen sowie auffällige Bodenerhebungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, als Obere Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg in Hannover 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 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B.



Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Entstehende Kosten sind durch den Vorhabenträger vollständig zu tragen und dem Versorger zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und der Versorger haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

4. Landkampfmittel

Landkampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Cloppenburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

5. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg.

Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird an zentraler Stelle ein Abfallsammelplatz angelegt, der durch Entsorgungsfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren erreichbar ist.

6. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG (L 63)

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

7. Bodenschutz

Fruchtbare Bodenschichten sind vor Baumaßnahmen abzutragen und für Kompensationsmaßnahmen sinnvoll zu nutzen.

Bei der Ausführung der Baumaßnahme beachten Sie das Merkblatt zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen. Dies steht auf der Internetseite des Landkreises Cloppenburg unter folgendem Pfad zum Download zur Verfügung: Bauen & Umwelt - Bauen - Formulare und Merkblätter - Bauen allgemein - Weitere Vordrucke und Nachweise im Genehmigungsverfahren.

8. Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung und notwendige Fällungs- 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. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

9. Lichtimmissionen

Verwendung eines geeigneten, fledermausfreundlichen Lichtkonzeptes bei Ausleuchtung von Wegen und Häusern (vgl. BfN 2019):

- 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 Holzstrukturen
- 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
- Verzicht auf Beleuchtung im Nahbereich des Sees

10. Klimaanpassung

Begrünung von Gebäudedächern und offenen Flächen sowie die Förderung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik) sollten geprüft werden.

Bebauungsplan Nr. 252
"Campingplatz Neulorup"

Stadt Friesoythe
Landkreis Cloppenburg

-Entwurf-

Stand: 08.05.2026

