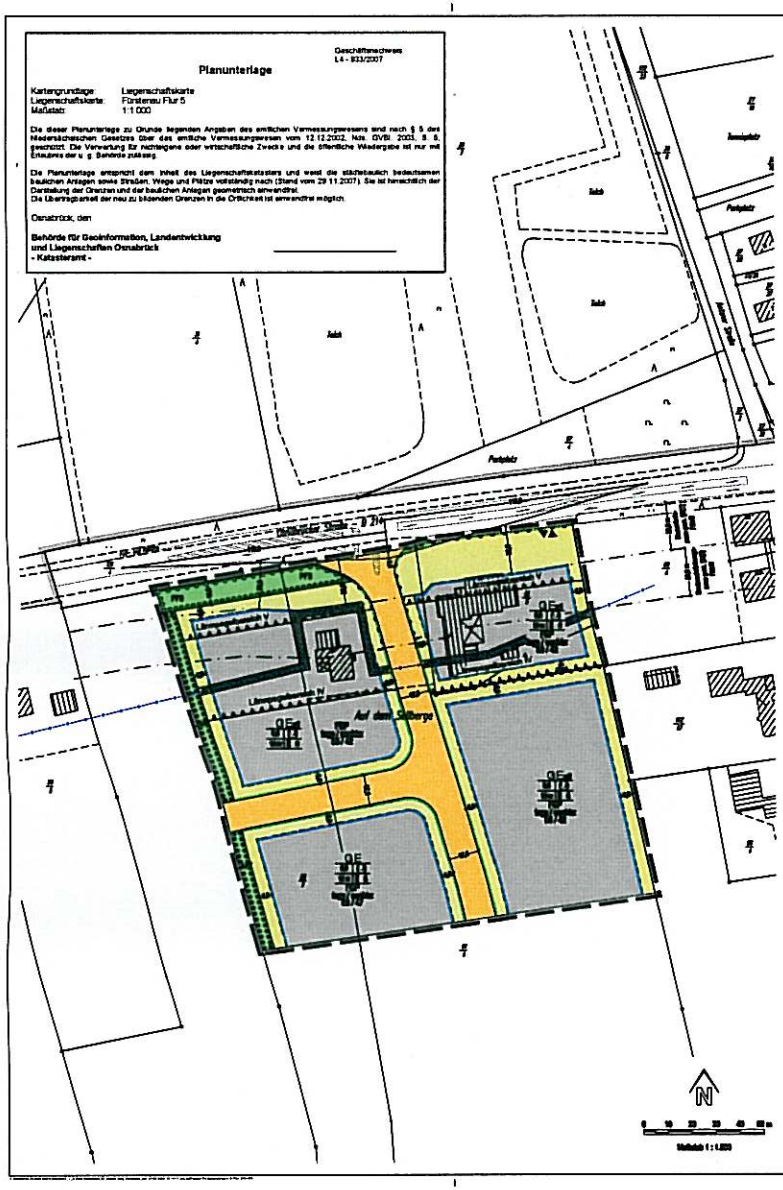

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.2. bis 1.4.

- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II – Geschossflächenzahl

0,8 – Grundflächenzahl

II – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

12 m – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.5.)

FSP – maximale flächenbezogene Schallleistungspegelwerte tags / nachts in dB(A)/m² (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1.)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a – abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt / Ausfahrt

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen

Unterirdische Trinkwasserleitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes Bersenbrück zu belastende Flächen

Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche IV + V (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.8.)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2.1.)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diese beschleunigte Bebauungsplanänderung (gem. § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(ÜBERNAHME AUS DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN SOWEIT FÜR DIE VORLIEGENDE ÄNDERUNG RELEVANT)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. §9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB

1.1. Flächenbezogener Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete (GE) und die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:

Innerhalb des Plangebiets dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro m² der Grundstücksflächen die eingeschriebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überstiegen werden.

1.2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe-1) sind Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr 1 BauNVO nur als Ausnahmen zulässig. Generell ausgeschlossen sind: Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter (Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien.

1.3. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.3.1 In den GE-, GEe-1 und GEe-2- Gebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesellschaftliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3.2 In den GE-, GEe-1 und GEe-2- Gebieten sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Differenzierung nach Arten von baulichen und sonstigen Nutzungen in den GE- und GEe- Gebieten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:

1.4.1 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind nicht zulässig. Als zentrenrelevante Sortimente werden festgesetzt:
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren
- Teppich (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Bürobedarfsartikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

1.4.2 Abweichend von der Regelung unter 1.4.1 sind im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder dem produzierenden Gewerbe je Betrieb eine maximale Verkaufsfläche von 50 m² zulässig, wenn die darin angebotenen Sortimente überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammen.

1.5. Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 2 Nr 4 BauNVO:

Die innerhalb der GE- Gebiete festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte der Gebäude über Oberkante anschließender Verkehrsfläche zu messen. Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, betriebstechnisch erforderliche Anlagen (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen) zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

1.6. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Landesbauordnung.

1.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.7.3 Auf den Flächen PF3 ist nach den Angaben im Grünordnungsplan ein 10 m breiter Pflanzstreifen mit unregelmäßigen Baum-Strauch-Gruppen und Landschaftsrasen anzulegen.

Je angefangene 6 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich nach den Angaben im Grünordnungsplan ein großkroniger, standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.8. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Passiver Schallschutz vor Verkehrslärmemissionen von der B 214

Lärmpegelbereich IV:
Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bzw. von 55 dB(A) nachts werden überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. von 50 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 65 dB(A) tags bzw. 58 dB(A) nachts erreicht.
Bei Raumarten, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, sind die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) einzustufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res= 40 dB (z.B. Wohnungen) bzw. 35 dB (z.B. Büroräume) einzuhalten.

Lärmpegelbereich V:
Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bzw. von 55 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 70 dB(A) tags bzw. 63 dB(A) nachts erreicht.
Bei Raumarten, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, sind die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) einzustufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res= 45 dB (z.B. Wohnungen) bzw. 40 dB (z.B. Büroräume) einzuhalten.

In allen Lärmpegelbereichen ist für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eine schallgedämmte Lüftung erforderlich.

Fürstenau, den .....

Bürgermeister als Ratsvorsitzender

Stadtdirektor

2. Nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffene Festsetzungen
(Nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NStrG:
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind in mehr als 0,80 m Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.

2.2 Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 Der -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 Arbeiten gestattet.

2.3 Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1, 2 und 8 FStrG:
Im Abstand von 20 m - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der B 214 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Hinblick zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung Osnabrück errichtet werden.
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die B 214 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen blickendichten Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

HINWEISE

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der endverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
3. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „GEWERBEGEBIET SELLBERG - UTDRIFT" (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13A BauGB)

STADT FÜRSTENAU

SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschränkheit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

Dersnabrück, den 29.02.2008, 10.03.2008, 27.05.2008