

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

|   |             |         |         |
|---|-------------|---------|---------|
| Entwurfsbearbeitung:<br><b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG<br>Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst<br>Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88 |             | Datum   | Zeichen |
|   | bearbeitet  | 2016-12 | Dw      |
|   | gezeichnet  | 2016-12 | Ber     |
|   | geprüft     |         |         |
| Wallenhorst, 2017-08-21   | freigegeben |         |         |

Plan-Nummer: H:\LIDL-WESTERK\216511\PLAENE\BP\bp\_bplan-22-2aen\_03\_Satzung.dwg(Layout1)

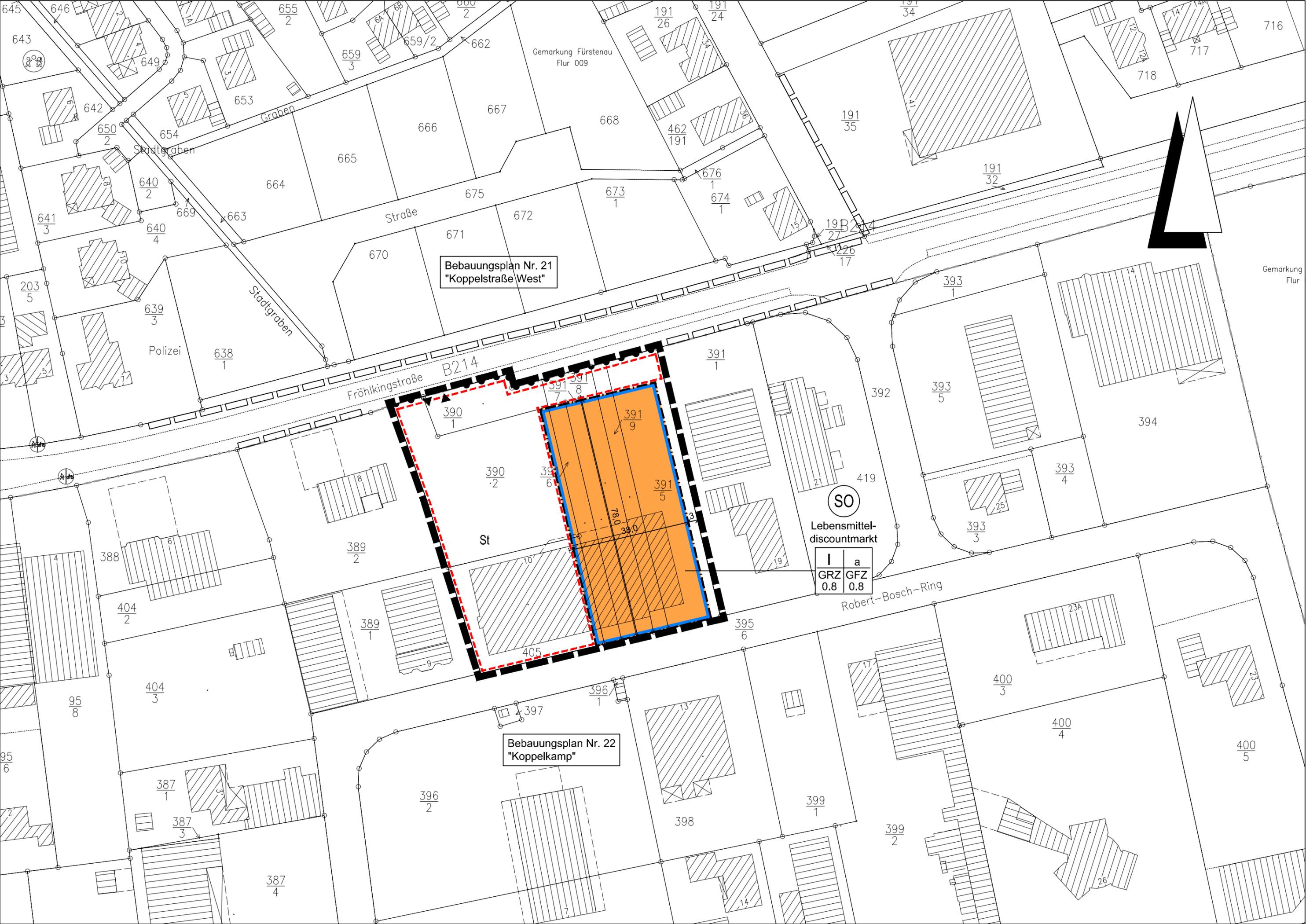


**STADT FÜRSTENAU**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22**

**"Koppelkamp", 2. Änderung**

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Ausfertigung zum Satzungsbeschluss</b> | Maßstab 1 : 1.000 |
|---|-------------------|



Bebauungsplan Nr. 21  
"Koppelstraße West"

Bebauungsplan Nr. 22  
"Koppelkamp"

SO  
Lebensmittel-  
discountmarkt

|     |     |
|-----|-----|
| I   | a   |
| GRZ | GFZ |
| 0.8 | 0.8 |

Fröhlingstraße B214

Robert-Bosch-Ring

Gemarkung Fürstenau  
Flur 009

Gemarkung Flur



## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

### **§ 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe** **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**

a) Im Sonstigen Sondergebiet ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> mit folgenden periodischen Sortimenten zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Haushalts- und Körperpflegeartikel, Drogerie- und Apothekenwaren
- Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind auch andere periodische Sortimente sowie aperiodische Sortimente zulässig. Aperiodisch sind folgende Sortimente:

- Haushaltswaren
- Glas / Porzellan
- Teppiche
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung / Zooartikel
- Bücher, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektrohaushaltswaren
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel

b) Innerhalb des Sondergebiets sind auch die zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig.

### **§ 2 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 54 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

### **§ 3 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

**2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

2.1 Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“

Durch die 2. Änderung werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unwirksam.

2.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -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 Artenschutz

Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sowie dem Fällen von Bäumen > 30 cm Brusthöhendurchmesser sind diese durch einen Fledermauskundler auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Die Arbeiten finden vorzugsweise im Oktober statt, da dann die Wochenstubenzeit vorbei ist und die Tiere vor der Winterruhe noch eigenständig in der Lage sind, das Quartier zu wechseln. Die Kontrolle ist zu protokollieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Baumfällarbeiten und die Entfernung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten erfolgen. In Anlehnung an § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist ein Roden von Gehölzen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Soll die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist unmittelbar vor den Rodungsarbeiten die betroffene Fläche durch einen Fachkundigen auf vorhandene Fortpflanzungsstätten zu kontrollieren. Die Kontrolle ist zu protokollieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sind besetzte Nester vorhanden, muss die Baufeldräumung verschoben werden.

**Bearbeitungsstand: 2017-08-22**