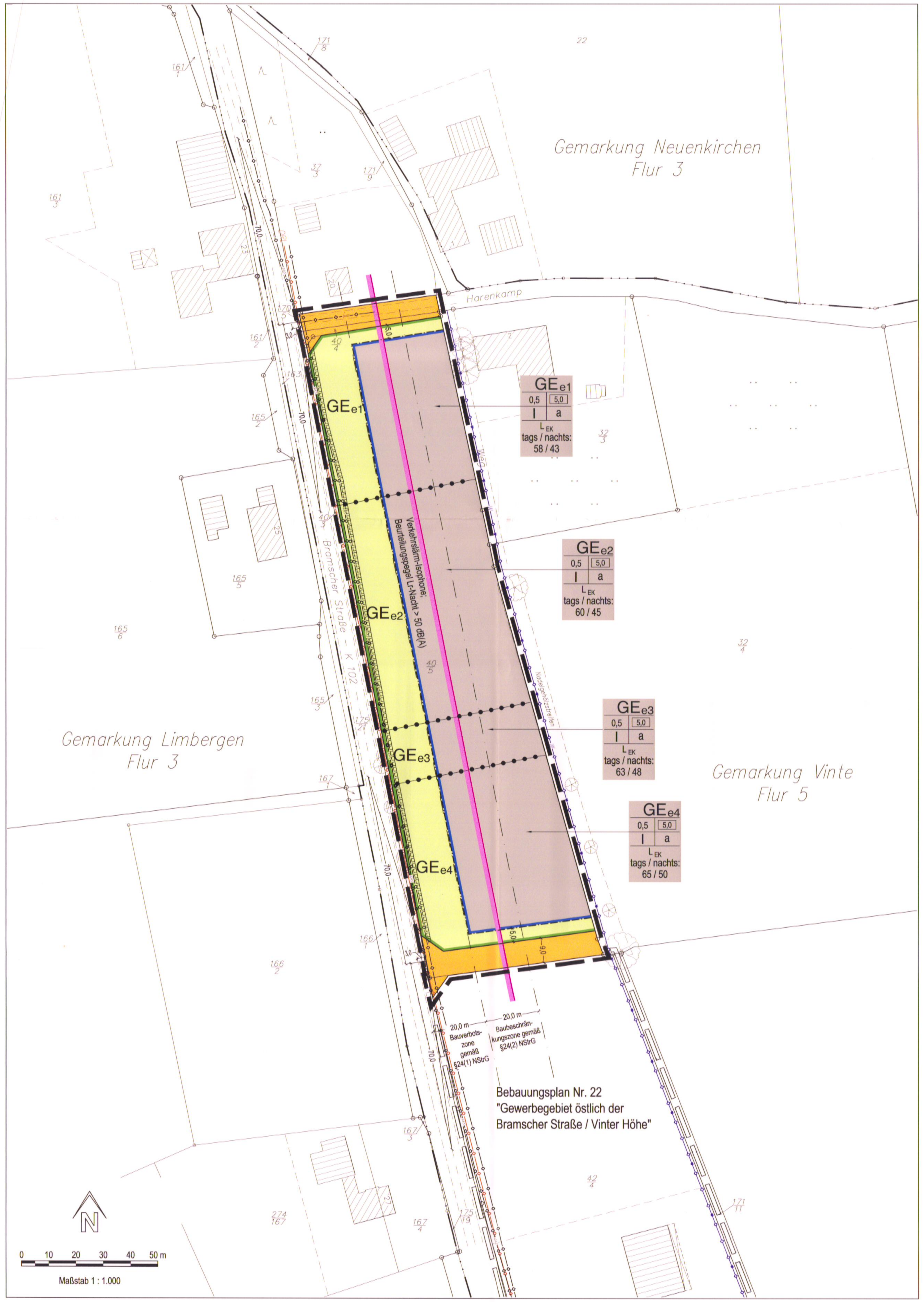

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GEe — Gewerbegebiet mit Einschränkungen - überbaub. Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2 bis 4

GEe — Gewerbegebiet mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

5,0 — Baumassenzahl

0,5 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs - und Haupt-abwasserleitungen

W — vorhandene überörtliche Verbundtrinkwasserleitung - DN125

DRL — vorhandene Abwasser-Druckrohrleitung - DN100

vorhandenes 10-kV-Erdkabel

GAS — vorhandene Gasleitung

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

Planunterlage	*Geschäftszeichen: P 13010*
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte 1:1.000* *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013*
Landkreis:	*Osnabrück-Land*
Gemeinde:	*Neuenkirchen*
Gemarkung:	*Vinte*
Flur:	*5*
Maßstab:	*1:1.000*

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.04.2013).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den 10.07.14

gez. Alves
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Amtssiegel

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **01.07.2014** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der Bramscher Straße / Vinter Höhe" soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
2. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten nicht zulässig:
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften; Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel); Kunst, Antiquitäten; Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel; Baby-, Kinderartikel; Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren; Fotoartikel, Optik; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien; Teppiche; Musikinstrumente, Musikalien; Uhren, Schmuck, Silberwaren; Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte); Lebensmittel, Getränke; Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren; Blumen; Zooartikel, Tiere, Tiernahrung.
Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
3. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
4. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:
GEe1: tagsüber (6-22 h) 58 dB(A), nachts (22-6 h) 43 dB(A),
GEe2: tagsüber (6-22 h) 60 dB(A), nachts (22-6 h) 45 dB(A),
GEe3: tagsüber (6-22 h) 63 dB(A), nachts (22-6 h) 48 dB(A),
GEe4: tagsüber (6-22 h) 65 dB(A), nachts (22-6 h) 50 dB(A).
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, i. d. F. vom Dezember 2006.
5. In den Bereichen zwischen der Bramscher Straße (K 102) und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A)), sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
6. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 1,0 m nicht überschreiten.
7. Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 12,0 m über Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 3,0 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
8. Abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Büro- und Verwaltungsgebäude auch mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.
9. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
10. Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) gemäß der Liste des Umweltberichtes zu pflanzen. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.
11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB.
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 7.271 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen teilweise durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes auf Ersatzflächen, die vom Eingriffsverursacher zur Verfügung gestellt werden, durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Fläche in der Gemeinde Neuenkirchen, Gemarkung Neuenkirchen, Flur 3, Flurstück 83, davon 6.059 m².
Die Maßnahmen werden im Umweltbericht konkret beschrieben. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

Neuenkirchen, den 10.12.2014

[Unterschrift] Bürgermeister als Ratsvorsitzender

[Siegel: Gemeinde Neuenkirchen 2 Landkreis Osnabrück]

[Unterschrift] Gemeindedirektor*in*

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt 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 Str. 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 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. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen: Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
3. Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG entlang der Bramscher Straße (K 102) (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
Innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der K 102 bedarf.
4. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

HINWEISE

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 „effektive Werte" sind, der „wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
2. Bei Bauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger rechtzeitig zu benachrichtigen und z.B. um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
3. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. Von der Bramscher Straße K 102 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
5. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
6. Den anzusiedelnden Gewerbebetrieben wird empfohlen, sich möglichst frühzeitig mit der WESTNETZ GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, in Verbindung zu setzen, um den erforderlichen Elektrizitätsbedarf abzustimmen, damit eine ausreichende Elt.-Versorgung gewährleistet wird.
7. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Ausgabe 2013) einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

4. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 32
„ GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER BRAMSCHER STRASSE "

GEMEINDE NEUENKIRCHEN

SAMTGEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **14.09.2010** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.09.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

Neuenkirchen, den 25.07.2014

i.V. [Unterschrift]
Gemeindedirektor*in*

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.11.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.11.2014 rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen, den 10.12.2014

[Unterschrift]
Gemeindedirektor*in*

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **10.12.2013** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **21.02.2014** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **03.03.2014** bis einschl. **03.04.2014** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 25.07.2014

i.V. [Unterschrift]
Gemeindedirektor*in*

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

Neuenkirchen, den ....

....
Gemeindedirektor

Rechtsverbindlich aufgrund der Bekanntmachung vom 29.11.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück
[Unterschrift]

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **01.07.2014** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 25.07.2014

i.V. [Unterschrift]
Gemeindedirektor*in*

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27, 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 2 22 57, Fax (0541) 20 16 35

[Unterschrift]

Osnabrück, den 20.02.2014, 18.06.2014

F:\ARBEIT\B-PLAN\NEUENKIRCHEN\32_End\32_Plan_Endfassung.dwg, col, 07.07.2014 09:38:06, Tw, HP Designjet T610.pc3, Oversize: BP_902x497 (Querformat)