



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GEe Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1
- 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 § 7ff NBauO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- vorhandene überörtliche Verbundtrinkwasserleitung - DN125
- vorhandene Abwasser-Druckrohrleitung - DN100
- vorhandenes 10-kV-Erdkabel

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

- Einzelbäume zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- PLS Passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Vinte Flur 5
Maßstab: 1:1.000

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 nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.07.2006). 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.

Osnabrück, den 05. Juli 2007
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -

gee. Dr. Wiesel

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am 22.05.2007 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro m² nicht überschreiten:
GE1: tagsüber (6-22 h) 55 dB(A), nachts (22-6 h) 40 dB(A),
GE2: tagsüber (6-22 h) 57 dB(A), nachts (22-6 h) 42 dB(A),
GE3: tagsüber (6-22 h) 57 dB(A), nachts (22-6 h) 42 dB(A).
Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den der Betriebsgrundstücksfläche entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA, zul.) nicht überschreitet.
Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:
 $L_{WA,zul.} = IFSP + 10 \lg S_{Fl}$ (entsprechend Formel 3 der DIN 18005 Teil 1)
 $IK = L_{WA,zul.} - [20 \lg (d/d_0) + 11] \text{ dB}$ (entsprechend Formel 7 der DIN ISO 9613-2)
mit
 $S_{Fl} =$ Fläche des Betriebsgrundstücks / m²
 $d / d_0 =$ Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort / m
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der K 102 die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen mit einem Schalldämmwert von 25 - 29 dB(A) auszustatten. Es sind Lüftungssysteme vorzusehen, die die geforderte Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
- 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.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet 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, Klimaanlage und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 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 gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbau (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.
- Sofern festgesetzte Gehölze abgängig sind, müssen diese durch neue Hochstämme der gleichen Art (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) ersetzt werden.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB.
Mit der Aufstellung dieses Bauteilplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 6.935 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 Eingriffsversucher zur Verfügung gestellt werden, durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Fläche in der Gemeinde Neuenkirchen, Gemarkung Rotherhsenhausen, Flur 6, Flurstück 113/59, mit einer Größe von 9.105 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 06.06.2007

Uwe Finkbeiner
Bürgermeister als Ratsvorsitzender

Heide Wessel
Gemeindedirektor

HINWEISE

- Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte (IFSP) „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.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen 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 Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- 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.
- Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- 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.
- Den anzuesiedelnden Gewerbebetrieben wird empfohlen, sich möglichst frühzeitig mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH in Verbindung zu setzen, um den erforderlichen Elektrizitätsbedarf abzustimmen, damit eine ausreichende ELT-Versorgung gewährleistet wird.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das Merkblatt über Baumschlösser und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- Zur Sicherung von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronen- traufbereich zusätzlich 1,5 m einzuzäunen.)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone (gem. § 24 (2) NStGr) im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bramscher Straße K 102 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Kreisstraße 102 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStGr in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtsrichtlinien und § 15 NBauO).

4. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 22
„GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER BRAMSCHER STRASSE / VINTER HÖHE“

GEMEINDE NEUENKIRCHEN
SAMTGEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den 06.06.2007
Heide Wessel
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 10.04.2007 bis einschließlich 10.05.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 06.06.2007
Heide Wessel
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 22.05.2007 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 06.06.2007
Heide Wessel
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

Neuenkirchen, den 06.06.2007
Heide Wessel
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 15.06.2007 rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen, den 06.06.2007
Heide Wessel
Gemeindedirektor

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

Neuenkirchen, den
Gemeindedirektor

Neuenkirchen, den 06.06.2007
Heide Wessel
Gemeindedirektor

Neuenkirchen, den 06.06.2007
Heide Wessel
Gemeindedirektor

Rechtsverbindlich aufgrund der Bekanntmachung vom 15.06.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück

Neuenkirchen, den 06.06.2007
Heide Wessel
Gemeindedirektor

Neuenkirchen, den 06.06.2007
Heide Wessel
Gemeindedirektor

Osnabrück, den 05.12.2006 / 07.02.2007 / 26.02.2007 / 21.05.2007