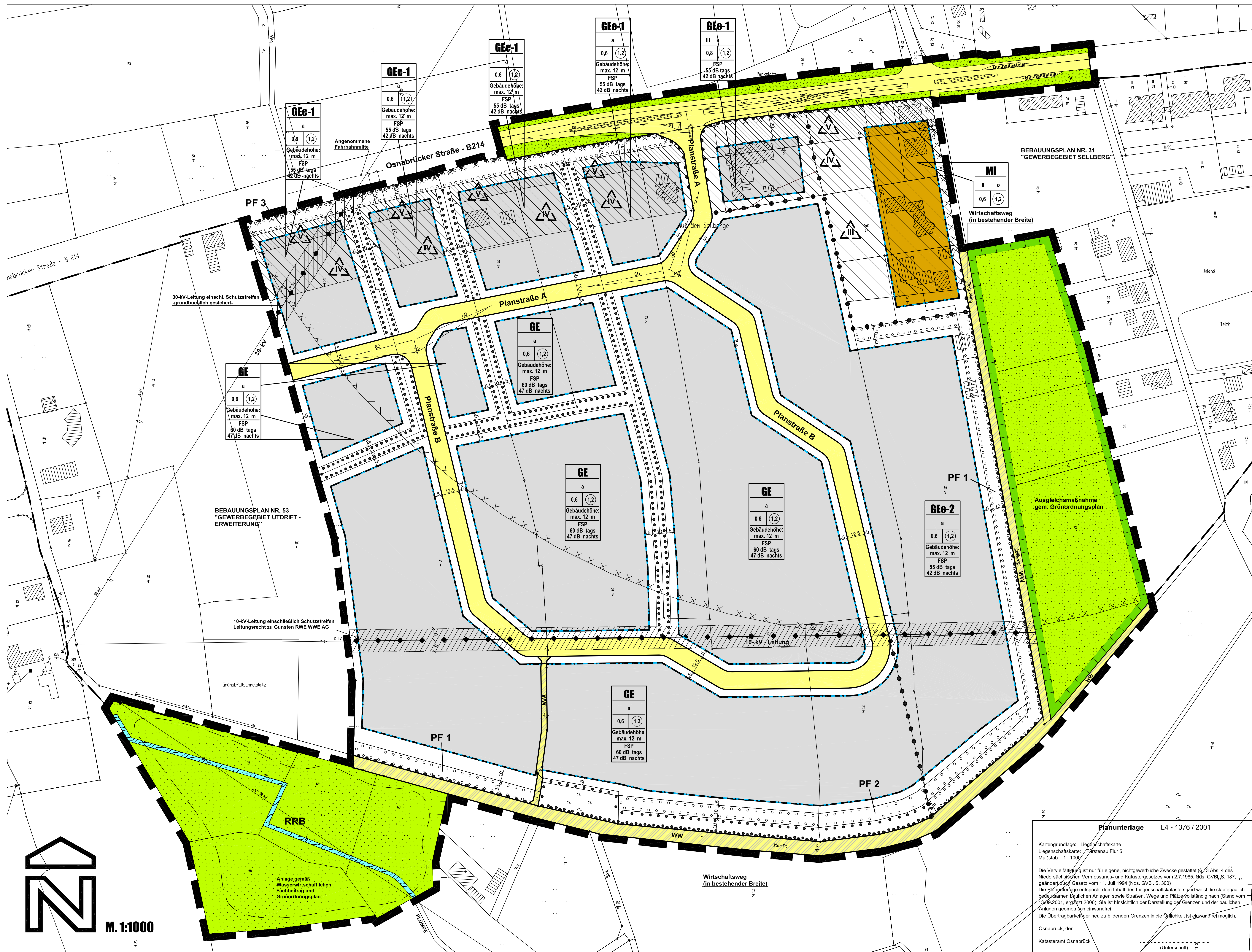


# STADT FÜRSTENAU

## BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "GEWERBEGEBIET SELLBERG - UTRIFT"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 11 bis 11 BauGB)
- GE Gewerbegebiet (s. text. Festsetzung)
  - GEe-1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (s. text. Festsetzung)
  - GEe-2 Mischgebiet (s. text. Festsetzung)

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- I Geschosshöhezahl 0,6 Grundflächenzahl 0,6
  - II Geschosshöhezahl 0,6 Grundflächenzahl 0,6
- Gebäudehöhe: max. 12 m

#### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- a Offene Bauweise
  - b Abwachsene Bauweise
- Baugrenzen
- Überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. VERKEHRSFÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

#### 5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Öberirdische Leitung mit Schutzstreifen (s. Hinweis)
  - Nutzung gem. Planzeichenschlüssel
- Öffentliche Grünfläche
- Nutzung gem. Planzeichenschlüssel
- Regenwasserüberlaufbecken

#### 6. GRÜNLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
  - Nutzung gem. Planzeichenschlüssel
  - RRB Regenwasserüberlaufbecken

#### 7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen

#### 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Schichtbreite (s. text. Festsetzung 2.1)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Vorschriftswortwässer Schutzgebiet (WSG) ohne Wertes der Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - entliegend - zugeordnet
- FSP Flächenbezogener Schallleistungspegel (s. text. Festsetzung 1.1)
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

##### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

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

Innerhalb des Plangebietes dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen die eingeschriebenen Flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten 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 und nur als Ausnahmen zulässig. Generell ausgeschlossen sind Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schrottplätze (Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien.

1.2.2 Im M-Gebiet sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (Nr. 6)
- Turlandbau (Nr. 7)
- Vergnügungsbetriebe (Nr. 8)

##### 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 kulturelle, kulturelle, soziale und gesellschaftliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

1.3.3 Vergnügungsbetriebe gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind in den M-Gebiet nicht zulässig.

##### 1.4. Differenzierung nach Arten von baulichen und sonstigen Nutzungen in den GE- und GEe-Gebieten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

##### 1.4.1. Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind nicht zulässig:

Als zentralrelevante Sortimente werden festgesetzt:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren
- Teppich (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrrad- und Zubehör, Modes
- Tiere und Tierhaltung, Zoofutur
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- 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 in Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder dem produzierenden Gewerbe je Betrieb eine maximale Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig, wenn die dort angebotenen Sortimente überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammen.

##### 1.5. Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Die innerhalb der GE- Gebiete festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte der Gebäude über dem Gelände zu messen. Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB für akute, bautechnisch erforderliche Anlagen (z.B. Be- und Entwässerungsanlagen) zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausrichtungen innerhalb der Höhenbegrenzung möglich ist.

##### 1.6. Abwachsene 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

1.7.1 Auf den Flächen PF1 sind nach den Angaben im Grünordnungsplan Baum-Strauch-Waldbäume anzupflanzen und mit heimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen.

1.7.2 Auf den Flächen PF2 ist nach den Angaben im Grünordnungsplan ein 10 m breiter zusammenhängender Gehsteifen aus standorttreuen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

1.7.3 Auf den Flächen PF3 ist nach den Angaben im Grünordnungsplan ein 10 m breiter Platzstreifen 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 Laubbäum zu pflanzen.

##### 1.8. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (s.d. Binsicht) zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Passiver Schallschutz vor Verkehrsmittelausstrahlung von der B 214

Lärmpegelbereich III:

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete von 65 dB(A) tags bzw. von 55 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 62 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts erreicht.

Bei Raumarten, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, sind die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich III (maximaler Außenlautpegel von 65 dB(A) bis 70 dB(A)) einzustufen.

Es ist das resultierende Schallschirm-Maß erf. R<sub>w</sub> = 35 dB (z.B. Wohnungen) bzw. 30 dB (z.B. Büros) einzuhalten.

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 65 dB(A) tags bzw. von 55 dB(A) nachts werden überschritten.

Bei Raumarten, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, sind die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich IV (maximaler Außenlautpegel von 65 dB(A) bis 70 dB(A)) einzustufen.

Es ist das resultierende Schallschirm-Maß erf. R<sub>w</sub> = 35 dB (z.B. Wohnungen) bzw. 30 dB (z.B. Büros) 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 (maximaler Außenlautpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) einzustufen.

Es ist das resultierende Schallschirm-Maß erf. R<sub>w</sub> = 45 dB (z.B. Wohnungen) bzw. 40 dB (z.B. Büros) einzuhalten.

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

##### 1.9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 (a) BauGB:

Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich sind im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen, privaten Grünflächen und auf den im nebenstehenden Übersichtspläne gekennzeichneten Teilflächen der Einzelflächen im Einzelbereich Wasserschutzgebiet (WSG) ohne Wertes der Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - entliegend - zugeordnet:

1. Öffentliche Verkehrsflächen: 9,3 %

2. GE-, GEe- und M-Gebiete: 90,7 %

##### 2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN

(rechtssichere Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

##### 2.1. Schichtbreite gem. § 31 Abs. 2 NSDGO:

Die Flächen innerhalb der Schichtbreite sind in mehr als 0,80 m Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen von Schichtverankerungen (Bepflanzungen, Einfließungen etc.) freizuhalten.

##### 2.2. Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder fahrgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßreste, Holzknochenreste, Scherben von aufgefundenen Bodenvorfindungen und Steinwerkzeugen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NSDGO) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49075 Osnabrück, Tel. 0541/523-2277 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 NSDGO bis zum Ablauf von vier Jahren nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

##### 2.3. Baubeschränkungszonen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 6 FStrG:

Im Abstand von 20 m - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der B 214 (Baubeschränkungszonen) dürfen die Bauarbeiten im Hinblick auf die Verkehrsicherheit der Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung Osnabrück einzeln werden.

Die Baugruben, soweit sie unmittelbar an die B 214 angrenzen, sind entlang der Straßenbegrenzungslinie mit einer festen lockeren Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

### HINWEISE

Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Für die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs der 30-kV-Freileitung (d.h. 10 m beidseitig der Leitungsebene) ist die Zustimmung der RWE WWA AG erforderlich. Die Mindestabstände zwischen dem geplanten Baukörper und der vorhandenen Leitung gem. den einschlägigen DIN VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Entstehende Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

Bei der Errichtung von Bauwerken innerhalb des Schutzstreifens der 10-kV-Freileitung (d.h. 8 m beidseitig der Leitungsebene) sind die erforderlichen Mindestabstände zwischen dem geplanten Baukörper und der vorhandenen Leitung gem. den einschlägigen DIN VDE-Bestimmungen einzuhalten. Vor Errichtung von Bauwerken innerhalb des Schutzstreifens der 10-kV-Freileitung sind der RWE WWA AG prüfungsfähige Baugestaltungen zur Stellungnahme vorzulegen. Sollte eine Bebauung im Geltungsbereich erforderlich sein, kann die 10-kV-Freileitung dem Bauvorhaben angepasst werden.

### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenuau diesen Bebauungsplan Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utrift" beschlossen auf der Planzeichnung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen sowie den vorhandenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Satzung beschlossen.

Fürstenuau, .....

(Bürgermeister) (Stadtrat) (Stadtrat)

### VERFAHREN

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenuau hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utrift" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekanntgemacht.

Fürstenuau, .....

(Stadtrat)

#### FRÜHZEITIGE BÜRGERBERTEILUNG gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

Fürstenuau, .....

(Stadtrat)

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenuau hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utrift" und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utrift" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuweisen.

Fürstenuau, .....

(Stadtrat)

#### SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenuau hat in seiner Sitzung am ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NdsO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Fürstenuau, .....

(Stadtrat)

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utrift" ist ..... öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Fürstenuau, .....

(Stadtrat)

#### GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utrift" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Fürstenuau, .....

(Stadtrat)

#### GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FACHNUTZUNGSPLANES gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utrift" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Fürstenuau, .....

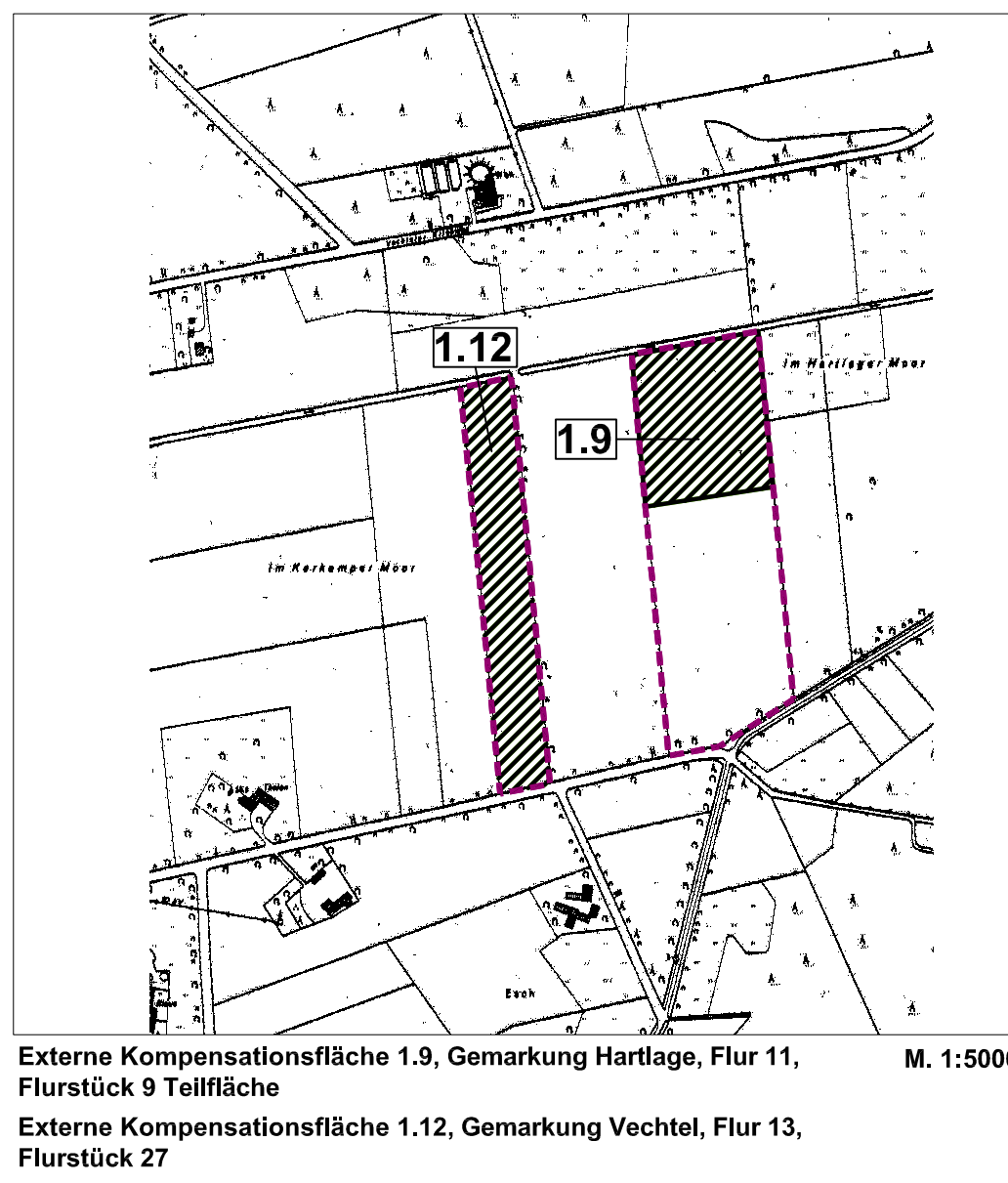
(Stadtrat)

#### GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet Sellberg - Utrift" sind beachtliche Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.

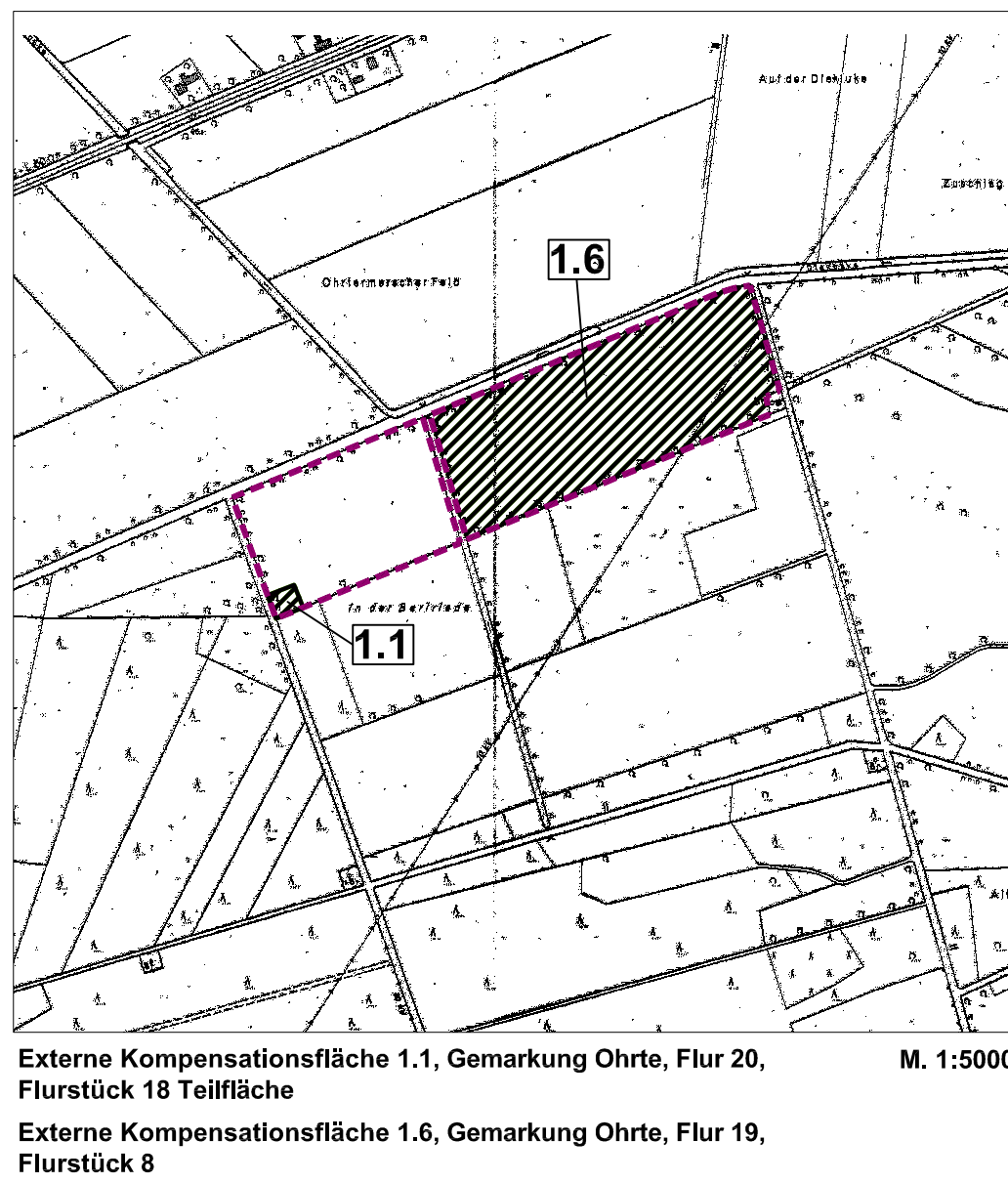
Fürstenuau, .....

(Stadtrat)



Externe Kompensationsfläche 1.9, Gemarkung Hartlage, Flur 11, Flurstück 9 Teilfläche

Externe Kompensationsfläche 1.12, Gemarkung Vechtel, Flur 13, Flurstück 27



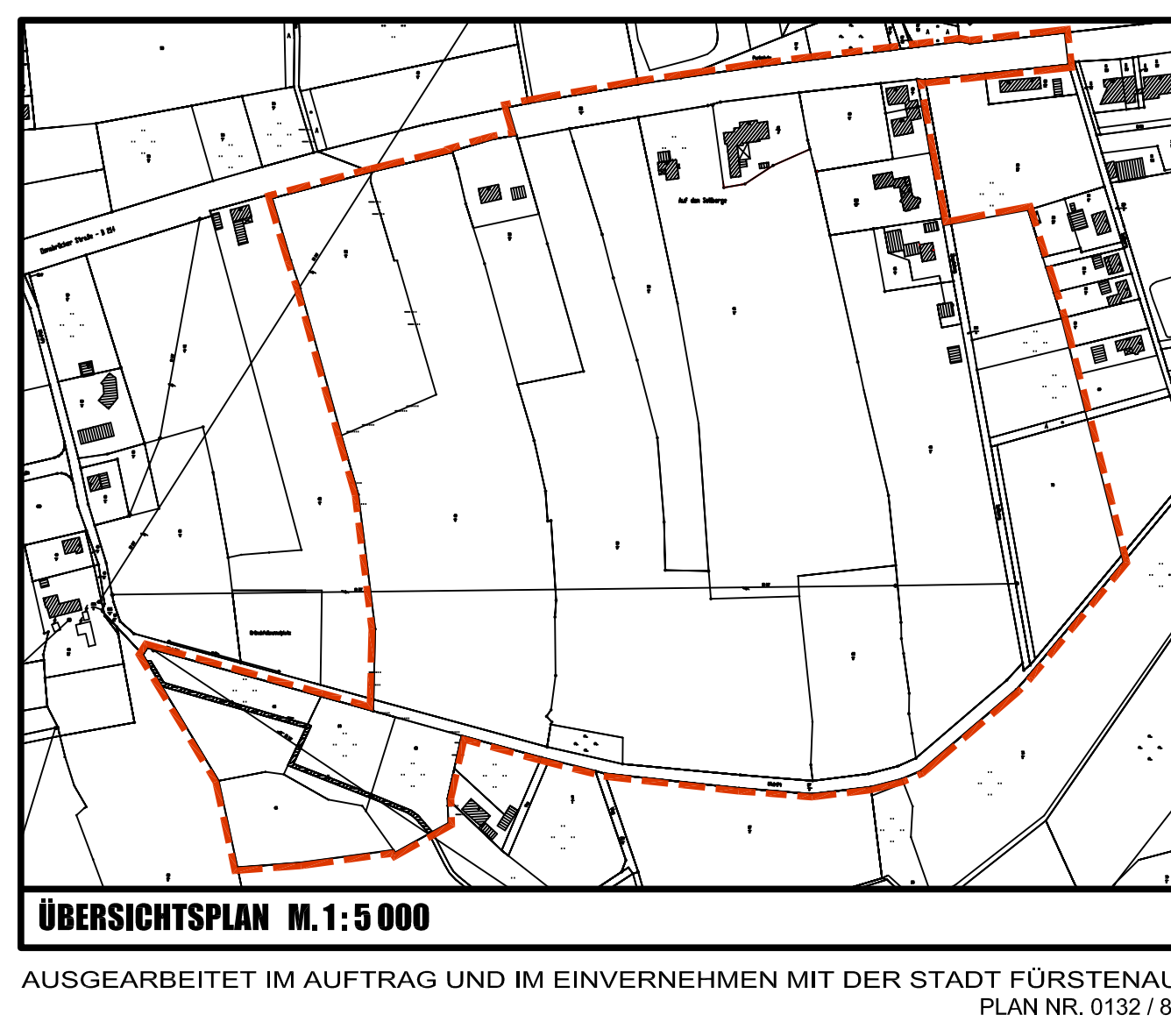
Externe Kompensationsfläche 1.1, Gemarkung Orla, Flur 20, Flurstück 18 Teilfläche

Externe Kompensationsfläche 1.6, Gemarkung Orla, Flur 19, Flurstück 1

## STADT FÜRSTENAU

LANDKREIS OSNABRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "GEWERBEGEBIET SELLBERG - UTRIFT"



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5 000

AUSGEARBEITET IM AUFLAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU PLAN NR. 0122/8

PLANUNGSBÜRO DIPL.ING. GARTHAUS  
ARCHITECTEN - INGENIEURE - STADTPLANER  
LENDINGHOFER LANDSTRASSE 19 49075 OSNABRÜCK  
TELEFON (0541) 44 11 01-02 TELEFAX (0541) 44 11 03