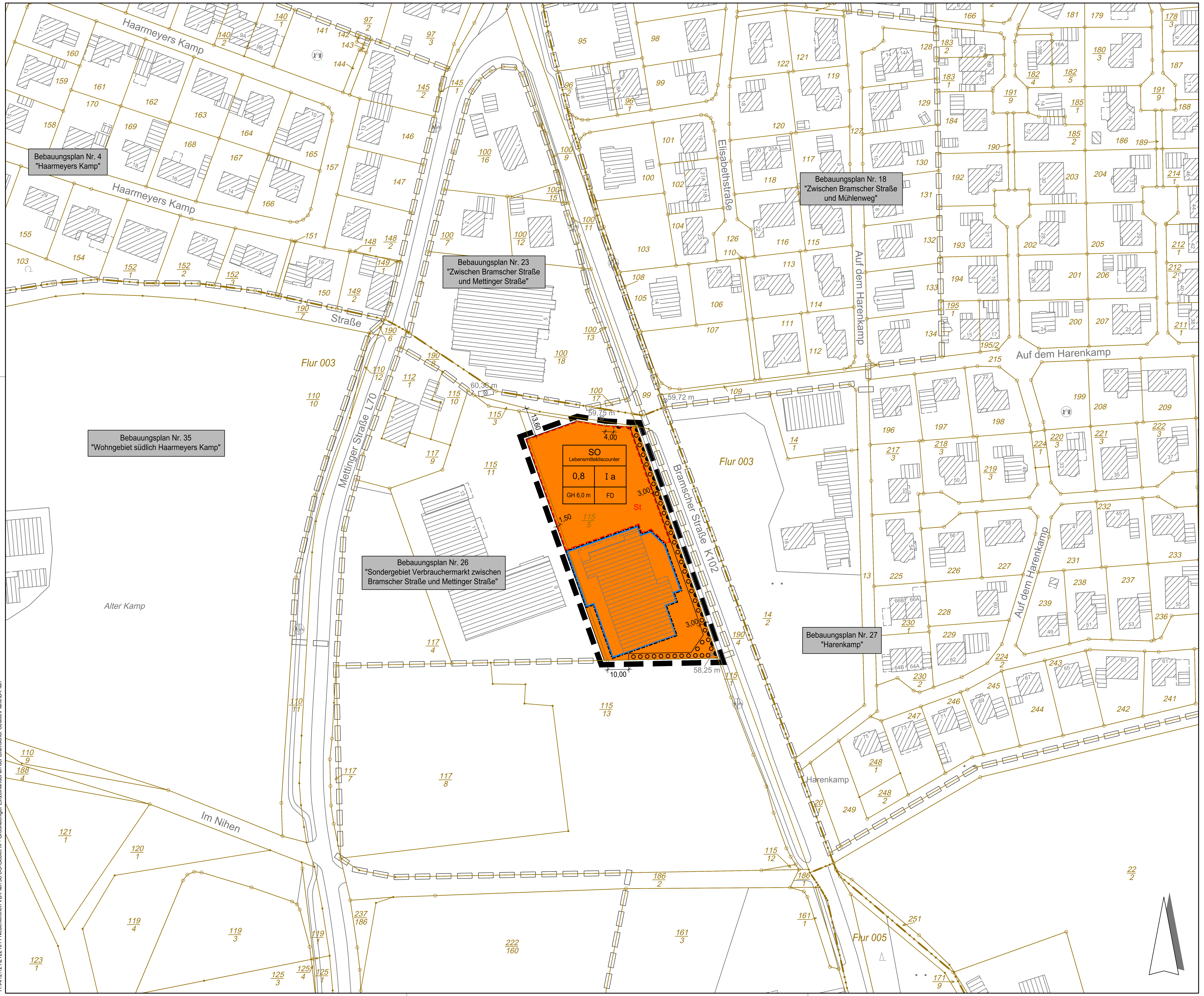
GEMEINDE NEUENKIRCHEN

SAMTGEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Sondergebiet III - Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße"



21221011_B-Plan_EG_01.dwg
H:\A\12\121\2122\1011 Neuenkirchen VB-Plan 38 SO-Gebiet III - Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße\Pläne\B-Plan

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO	Sonstige Sondergebiete - „Lebensmitteldiscounter“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GH	Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
FD	zulässige Dachform: Flachdach

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6	Gebäude Katasterbestand
58,25 m	Höhe Schachtdeckel in Meter über Normalhöhennull (NHN) - Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen
	benachbarte Bebauungspläne
	Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
	Flurgrenze

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Limbergen, Flur 3

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Juli 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.2022).
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.

Geschäftsnachweis: L4-0423/2022

Osnabrück, ...

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

....
(Unterschrift)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB)
2. Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von Lebensmitteldiscountern mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 1.200 m².
   Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente muss mind. 90 % betragen.
3. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (wie Antennen, Photovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
4. Die Höhe des fertigen Erdgeschossbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
   (§§ 16 und 18 BauNVO)
5. Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, darunter fallen auch Obstbäume, zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6. Je 8 Stellplätze ist auf den Stellplatzflächen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. Innerhalb der festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.
   Die Flächen sind in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m² zu bepflanzen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8. Abweichend von der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.
   Die seitlichen Grenzabstände richten sich nach der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
9. Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Stellplätze nur für Kunden und Mitarbeiter, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie deren Zu- und Ausfahrten nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Bereiches zulässig.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

DIN-VORSCHRIFTEN
In den Planunterlagen genannte DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.

ALTLASTEN / KAMPFMITTEL
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist der Landkreis Emsland - untere Bodenschutzbehörde - umgehend zu informieren.
Sollten bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

BODENDENKMALE
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 des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49087 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.

ARTENSCHUTZ
Die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Brutzeit (01.10. - 28.02.) durchzuführen.
Andernfalls ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle bezüglich vorhandener Brutplätze durchzuführen.
Für die Beleuchtung der Gebäude und auch der Straße sollte eine insektenschonende Beleuchtung nach den neuesten Standards und möglichst sparsam gewählt werden. Das bedeutet die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweißen LED-Lampen (Farbtemperatur CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K). Natriumdampf-Niederdrucklampen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen vorzuziehen. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren ist der Farbton "warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 38 "Sondergebiet III - Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist.

Neuenkirchen, den ....

....
(Bürgermeister) (L.S.)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Neuenkirchen, den ....

....
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat am .... über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entschieden und diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung in seiner Sitzung am .... beschlossen.

Neuenkirchen, den ....

....
(Bürgermeister)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat am .... den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Neuenkirchen, den ....

....
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Neuenkirchen über diesen Bebauungsplan ist am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis wo und wann die verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan damit am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den ....

....
(Bürgermeister)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes sind am .... ortsüblich mit dem Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den ....

....
(Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den ....

....
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den ....

....
(Bürgermeister)

Gemeinde Neuenkirchen

Samtgemeinde Neuenkirchen / Landkreis Osnabrück

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Sondergebiet III - Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße"

M. 1:1.000

Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2022

Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 21 221 011
Osnabrück, 12.05.2023

....
Unterschrift