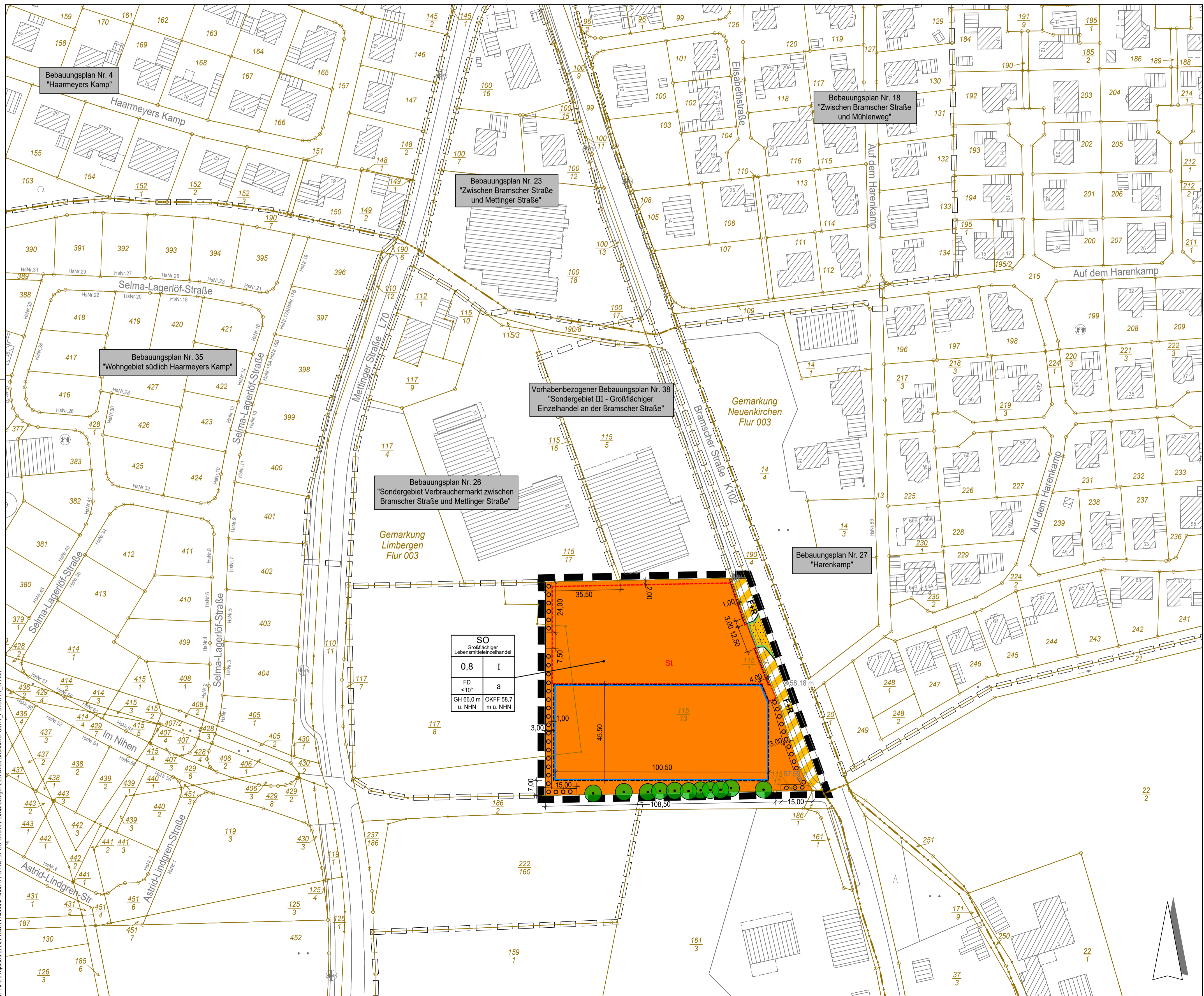




# GEMEINDE NEUENKIRCHEN

## SAMTGEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK

### Bebauungsplan Nr. 37 "Sondergebiet II - Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße - K 102"



#### 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, §§ 11 bis 11 BauNVO)**

SO	Sonstige Sondergebiete - „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ (§ 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)
OKFF	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss 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)**

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

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

■	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
F+R	Fuß- und Radweg

**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)
●	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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
10°	zulässige Dachneigung - maximal

#### PLANUNTERLAGE

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Limbergen, Flur 3

**Maßstab:** 1:1.000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © November 2024

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die etabliert üblichen bautechnischen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.09.2024). 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: L4-0384/2024 Osnabrück, .....

LGLN Dienststempel (Unterschrift)

#### FESTSETZUNGEN

- Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)**
- Das "Sonstige Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung großflächigen Einzelhandels mit dem Hauptsortiment Nahrungsmittel- und Genussmittel.
  - Zulässig ist großflächiger Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Nahrungsmittel- und Genussmittel und sonstigen nahversorgungserlevanten Sortimenten auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Betriebs. Die Größe der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes bestimmt sich nach dem Faktor 0,169 im Verhältnis zur Baugrundstückgröße (Verkaufsflächenzahl).
  - Als nahversorgungsrelevant im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimenten:
    - Nahrungsmittel und Genussmittel
    - Gesundheits- und Körperpflegeartikel
    - Zeitschriften und Zeitschriften
    - Schreibwaren und Tarnahrung
  - Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen sowie sonstige technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
  - Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der „Sonstigen Sondergebiete“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die seitlichen Grenzabstände richten sich nach der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit "St" festgesetzten Fläche zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - Dächer mit Ausnahme von Dachflächenbereichen mit technischen Anlagen und technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung erneuerbarer Energien mit einer Dachneigung von < 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Solargewinnung ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb des Pflanzungsbereiches ist je 6 Stellplätze mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang muss mind. 18 bis 20 cm betragen. Der sich ergebende Bedarf an zu pflanzenden Bäumen ist zu mind. 50 % innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche nachzuweisen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### FESTSETZUNGEN

- Textliche Festsetzungen (gemäß § 84 NBauO)**
- Bei der Anbringung von Werbeanlagen an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone, etc.) ist zu beachten, dass die Oberkante der Werbeanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

#### 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.

**ALLTASTEN / 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 Kampfmittelzufuhr 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 Verhältnisse 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, Holzkohlenansammlungen, 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) 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.: 0541/523-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 Denkmalbehörde 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 vorhandener Brutplätze durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen ist der Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar einzuhalten. Vor notwendigen Baumaßnahmen sind die jeweiligen Gehölze ggf. durch einen Fledermausgutachter auf möglichen Besatz zu prüfen. Werden Tiere entdeckt ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die Beleuchtung der Gebäude und auch der Straße sollte eine insektenchonende 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 Leuchtstoffrohren ist der Farbton "warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

- Gebäude Katasterbestand
- benachbarte Bebauungspläne
- Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
- Flurgrenze
- Höhe Schachtdruck in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Neuenkirchen, den .....	Neuenkirchen, den .....
(Gemeindedirektor)	(Gemeindedirektor)
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.	Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat am ... über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB entschieden und diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung in seiner Sitzung am ... beschlossen.
Neuenkirchen, den .....	Neuenkirchen, den .....
(Gemeindedirektor)	(Gemeindedirektor)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes sind am ... ortsüblich mit dem Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden.	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 .....	Neuenkirchen, den .....
(Gemeindedirektor)	(Gemeindedirektor)
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegen.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Neuenkirchen, den .....	Neuenkirchen, den .....
(Gemeindedirektor)	(Gemeindedirektor)

**Gemeinde Neuenkirchen**  
Samtgemeinde Neuenkirchen / Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 37**  
"Sondergebiet II - Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße - K 102"  
mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1:1.000

