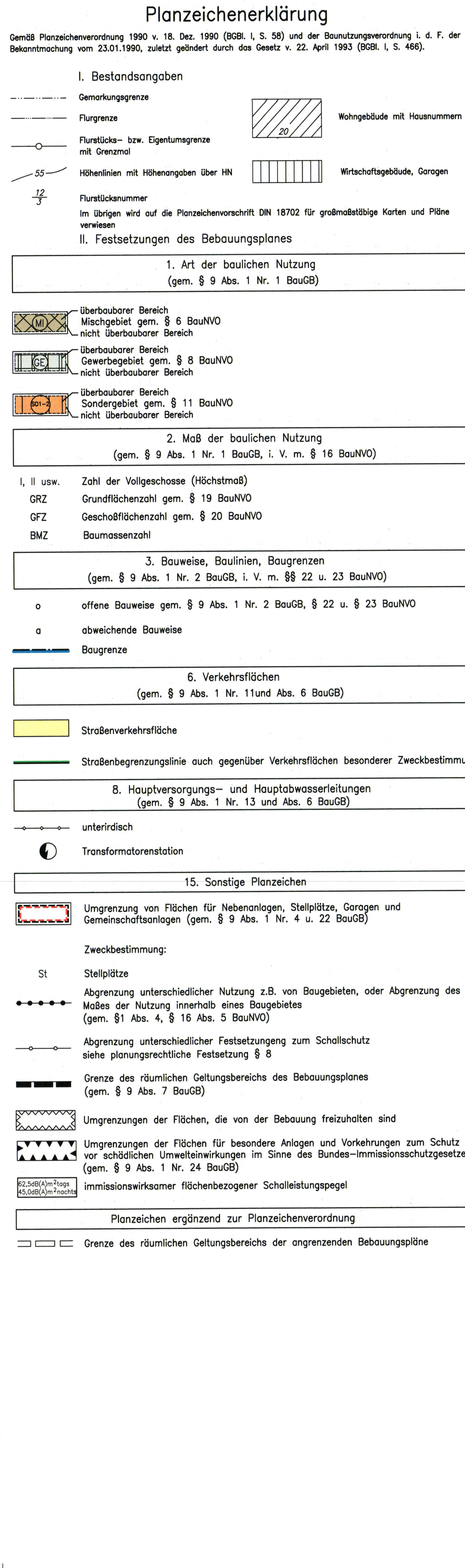
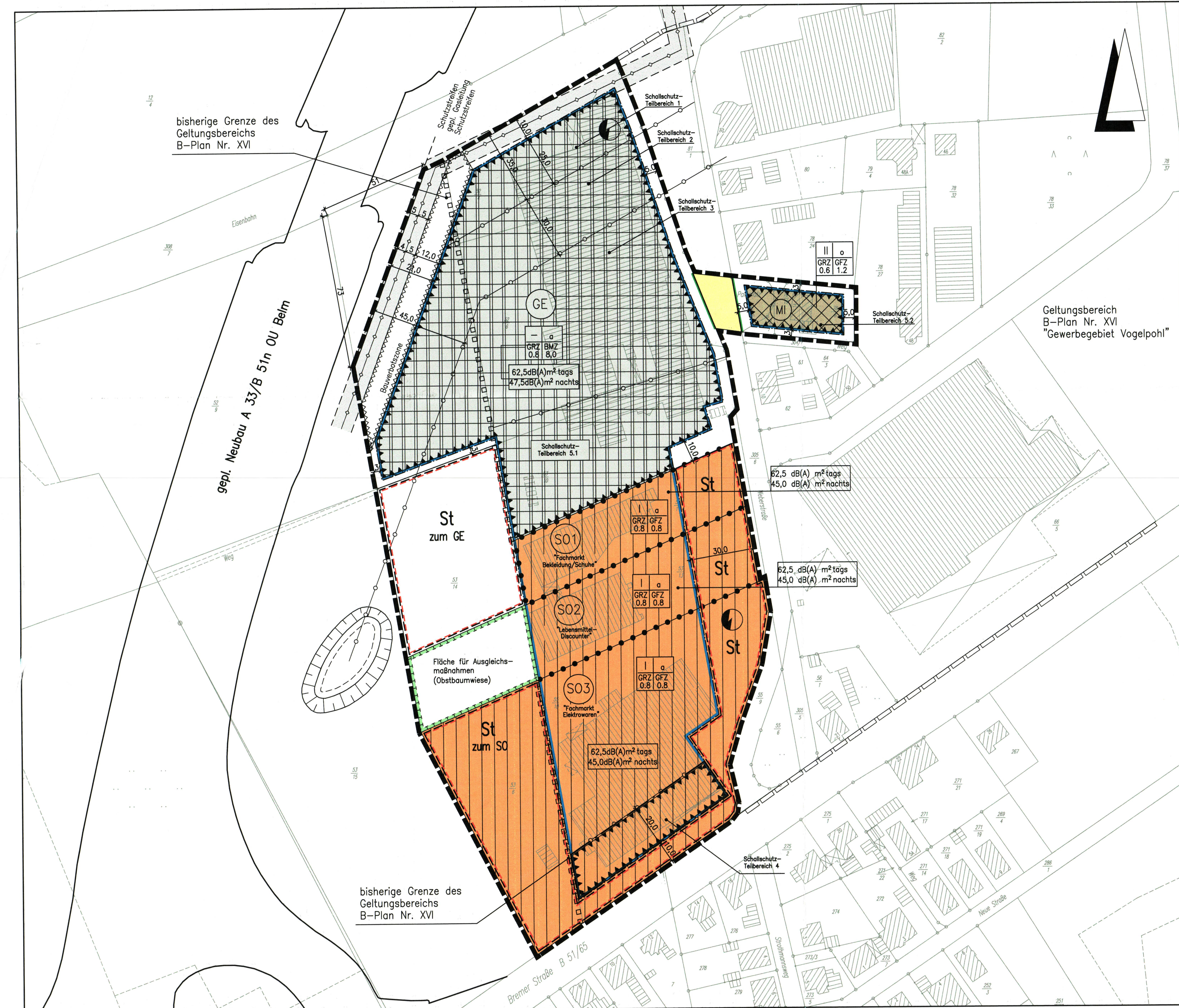


BEBAUUNGSPLAN NR. XVI "GEWERBEGEBIET VOGELPOHL" 4. Änderung und Erweiterung



- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB
- § 1 **Flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP)** gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
Innerhalb des Plangebiets sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- § 2 **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO
a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten nicht zulässig.
b) Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten (gemäß § 6 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- § 3 **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Vergnügungsgaststätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 4 **Sondergebiete (SO)** gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
a) **SO-1-Gebiet Fachmarkt "Bekleidung / Schuhe"**
Zulässig ist der Verkauf von Bekleidung und Schuhen.
Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1.110 qm begrenzt.
b) **SO-2-Gebiet "Lebensmittel-Discount"**
Zulässig ist der Verkauf von Lebensmitteln. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 910 qm begrenzt. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
c) **SO-3-Gebiet Fachmarkt "Elektrowaren"**
Zulässig ist der Warenverkauf aus den Sortimentsgruppen:
- Unterhaltungselektronik / Computer,
- Elektrohaushaltswaren und
- Foto / Optik.
Die Verkaufsfläche ist auf maximal 3.500 qm begrenzt.
Der Verkauf anderer Waren ist nur als Randsortiment bis zu 3 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 100 qm, zulässig.
- § 5 **Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**
Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- § 6 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 20 BauGB**
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist als Obstbaumwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- § 7 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB**
a) Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
b) Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubb Baum zu pflanzen.
- § 8 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Passiver Schallschutz
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße
- | Einstufung R'w-res angegeben. | Gebäude | Ge-schosse | Teilbereiche Ausweisung, Gebäudenutzung | | | | |
|--|-----------|------------|---|-------------|------------|------------|----------------------------|
| | | | 1 GE Büros | 2 GE Büros | 3 GE Büros | 4 GE Büros | 5,1, 5,2 u. Mi Büro/Wohnen |
| Lärmpegelbereiche (LPB) und erforderliches R'w-res | Nordseite | EG u. OG | LPB V 40dB | LPB IV 35dB | | | LPB V 40/45dB |
| | Ostseite | EG u. OG | LPB IV 40dB | LPB IV 35dB | | LPB V 40dB | LPB V 40/45dB |
| | Südseite | EG u. OG | | | | LPB V 40dB | LPB V 40dB |
| | Westseite | EG u. OG | LPB IV 40dB | LPB IV 35dB | | LPB V 40dB | LPB V 40/45dB |
- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- § 9 **Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. XVI "Gewerbegebiet Vogelpohl", 4. Änderung und Erweiterung verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (§ 204 Werteinheiten). Dazu stehen eine interne und zwei externe Ausgleichsflächen zur Verfügung:
Im Plangebiet: Gemarkung Powe, Flur 4, Flurstück 53/14 (teilweise)
Außerhalb des Plangebiets:
1. Gemarkung Vehrte, Flur 12, Flurstück 69/7 und
2. Gemarkung Icker, Flur 4, Flurstücke 36 teilw., 35/1, 36 und 37.
(siehe Übersichtsplan im Umweltbericht).
Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets (=GE-Gebiet) zugeordnet.
- 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**
- 2.1 **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**
Entlang der geplanten Trasse der BAB A 33 / B 51 (= Ortsumgehung BeIm) gilt gem. § 24 NSRG die 40 m Bauverbotszone und die 100 m Baubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand).
Im Abstand von 40 bis 100 m der zukünftigen BAB 33 (Baubeschränkungszone) dürfen Werbeanlagen im Bildfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die zukünftige BAB 33 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrünze nach Fertigstellung der BAB 33 mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde BeIm diesen Bebauungsplan Nr. XVI "Gewerbegebiet Vogelpohl" 4. Änd. u. Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebstehenden/ Obestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

BeIm, den 22. Feb. 2007

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XVI 4. Änd. und Erw. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
BeIm, den 22. Feb. 2007

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Powe, Flur 4
Maßstab: 1:1000
Geschäftsnachweis L4-1035/2004
Die dieser Planunterlagen 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 nichtzweck- oder wirtschaftliche Zwecke ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.10.2004). 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 20.12.2006
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt - (Siegel) gez. Dr. Wissel Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.06.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.06.2006 bis 19.07.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
BeIm, den 22. Feb. 2007

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2006 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
BeIm, den 27. Feb. 2007

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. XVI 4. Änd. und Erweiterung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.6.07 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.6.07 rechtsverbindlich geworden.
BeIm, den 15.6.07

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
BeIm, den

INGENIEURPLANUNG
Osnabrück-Landstraße 13 49124 Wallehorst
Tele: 05407/8 80-0 · Fax: 05407/8 80-88
gez. Eversmann

BEBAUUNGSPLAN NR. XVI
"Gewerbegebiet Vogelpohl"
4. Änderung und Erweiterung

ABSCHRIFT
Maßstab 1 : 1000
Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Entwurfsbearbeitung: bearbeitet 2004-11 Ev
gezeichnet 2004-11 We
geprüft 2006-09-27 Ev
freigegeben 2006-09-27 Ev

Plan-Nummer: H:\BELM\2012\PLANE\be-bplan.dwg(aym1) - (VI-1-0)

Letztes Speichern: 2006-12-21