

Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der BauNutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.	
I. Bestandsangaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
	Flurstücknummer
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
	Sondergebiete: SB-Warenhäuser
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,8	Grundflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Trafostation
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB); hier: Stellplätze
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Teilbereiche zum passiven Schallschutz (LPB)
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) (siehe Hinweise)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1.9 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der B 51n und der Haster Straße sowie der Bahnstrecke Osnabrück - Bremen ausgehenden Schallimmissionen zu treffen (siehe Planzeichnung: Lärmpegelbereiche LPB III und IV):

Bei der Errichtung und Änderung gilt für Räume die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dass Außenbauteile dieser Gebäude oder Gebäudeteile entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109-1:2018-01, Nr. 7 i.V.m. der DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 auszuführen sind. Dabei werden als maßgebliche Außenlärmregel L a nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.3.1 für den LPB IV:70 dB(A) und für den LPB III:65 dB(A) angesetzt.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_wG_w ist nach DIN 4109-1:2018-01, Nr. 7.1 Gleichung 6 unter Berücksichtigung von Nr. 7.2 und 7.3 und DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.1, Gleichung 32 zu berechnen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2, Nr. 4.4.1 bis 4.4.4 zu führen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. XLI „Verbrauchermarkt nördlich B 51“

Durch die 3. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. XLI „Verbrauchermarkt nördlich B 51“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

2.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 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.

2.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Kraftstoffbestandteile (BTEX) vorhanden (siehe Kennzeichnung im Plan). Im Jahr 2014 erfolgte die Sanierung auf Grundlage eines Sanierungsplanes im Bereich der Kraftstoff Zapfstelle 1 und 2. Die Einhaltung der Sanierungszielwerte konnte durch entsprechende Dokumentation belegt werden. Im Bereich der Zapfstellen 5 und 6 wurde ebenfalls ein Schaden festgestellt, der jedoch bei der bestehenden Nutzungsform keine Handlungsformidernisse bedurfte. Sofern in diesem Bereich ein Eingriff ins Erdreich oder eine Nutzungsänderung geplant sind, ist der Schaden zuvor zu sanieren bzw. eine nutzungsbezogene Gefährdungsschätzung erneut durchzuführen.

2.4 Kampfmittelbeseitigung

LI. Kampfmittelbeseitigungsdienst besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.“

2.5 Werbeanlagen

Gemäß § 50 Abs. 3 NBauO sind Werbeanlagen im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen vom generellen Verbot sind u.a. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Ferner schreibt § 50 Abs. 2 NBauO vor, dass Werbeanlagen nicht erheblich belästigen dürfen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Hältung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Des Weiteren schreibt § 33 SVO vor, dass außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten ist, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwernenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.

2.6 Verkehrliche Immissionen

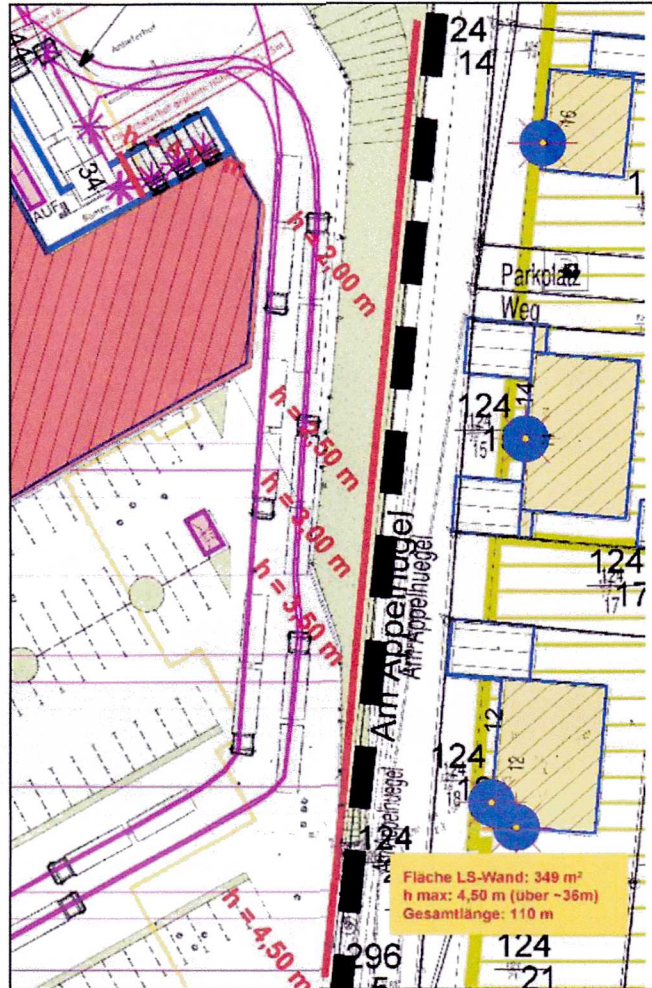
Von den vorhandenen Straßen gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische-Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherm, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

2.7 Gewerbliche Immissionen

Um für die konkreten Bauabsichten zum Neubau des Verbrauchermarktes eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten zu gewährleisten, sind konkrete Maßnahmen zu ergreifen. Die Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen ist durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

- Öffnungszeiten: 07.00 Uhr bis 21.30 Uhr
- Asphaltierung des Parkplatzes und der Anlieferungszone
- Auf der Ostseite der Laderampe (als Abgrenzung zu den benachbarten Presscontainern) eine Wand mit einer Gesamtlänge von ca. 6,00 m und einer Höhe von 4,00 m (über Rampe - also 5,25 m über der Hoffläche)
- Auf der Oberkante der Böschung zur Ladezone (westlich der Straße Am Appelhügel, 1,00 m westlich der Grundstücksgrenze), eine abgestufte Wand mit einer Gesamtlänge von ca. 110 m und einer maximalen Höhe von 4,50 m, die insgesamt eine Fläche von ca. 349 m² hat. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mind. 25 dB betragen (z. B. Flächengewicht 40 kg / m²; spaltfreie Ausführung)



Lage des aktiven Lärmschutzes

2.8 Eingrünung/Begrünung

- a) Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Kletterich; Richtwert: alle 5 m eine Pflanze).
- b) Die an der Straße „Am Appelhügel“ vorgesehene Lärmschutzwand sollte auf der östlichen Seite vollflächig mit geeigneten immergrünen Pflanzen zum Beispiel Hedera Sorten (Efeu) eingegrünt werden.

2.9 Artenschutz (Auflagen für die Baugenehmigung)

- a) Gebäudeabriss und Baumfällarbeiten: Notwendige Abbruchmaßnahmen an Gebäuden sowie Baumfällarbeiten sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Weiterhin sind Bäume mit Stammdurchmessern > 30 cm und betroffene Gebäude-/ Gebäudeteile vor den Fäll-/Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person im Hinblick auf mögliches Vorkommen von Individuen oder Lebensstätten aus der Artgruppe der Fledermäuse zu begutachten. Beim Fund oder Nachweis von Individuen oder Lebensstätten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/ Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.
- b) Baufeldräumung: Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Boden, Gehölzrodungen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen usw.) ist, in Anlehnung an § 59 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

2.10 Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebiets sind Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. eine Transformatorstation Elektroleitungen, Erdgasleitungen) vorhanden. Die Flächen sind über entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern.

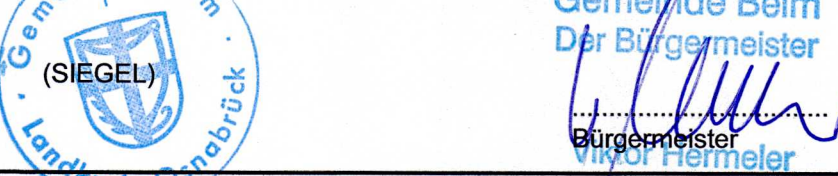
2.11 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde BeIm, Fachbereich III, Baudienste, Markting 13, 49191 BeIm eingesehen werden (Tel.: 05406 505 0, Mail: info@beIm.de).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde BeIm diesen Bebauungsplan Nr. XLI „Verbrauchermarkt nördlich B 51“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

BeIm, den 2.0. März 2024



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde BeIm hat in seiner Sitzung am 02.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

BeIm, den 2.0. März 2024



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Powe, Flur 4
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2020
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 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 22.12.2020). 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 11.03.2024

Geschäftsnachweis: L4-909/2020



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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde BeIm hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 27.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 04.01.2024 bis einschließlich 05.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Im gleichen Zeitraum fand gemäß 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

BeIm, den 2.0. März 2024



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde BeIm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

BeIm, den 2.0. März 2024



Inkrafttreten

Der Satzungsgesetz über den Bebauungsplan Nr. XLI „Verbrauchermarkt nördlich B 51“, 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.04.2024 rechtsverbindlich geworden.

BeIm, den 1.7. April 2024

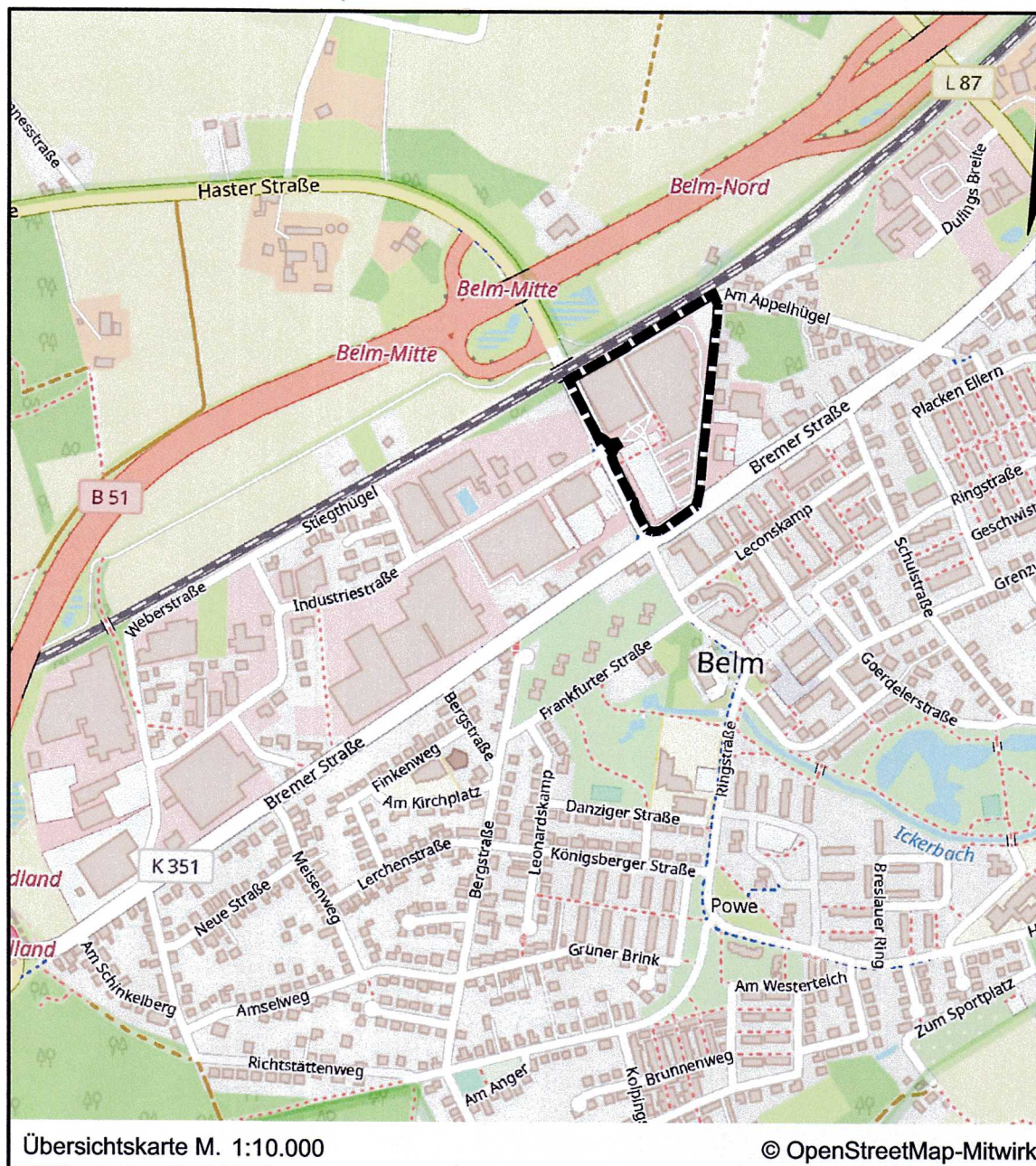


Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

BeIm, den

Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000

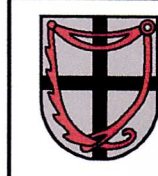
© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	 IPW INGENIEURPLANUNG G+HbH Muster-Chef-Str. 48 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/8890-0 • Fax 05407/8890-58  Matthias Desmarowitz		Datum	Zeichn.
		bearbeitet	03.2024	Kr /
		gezeichnet	03.2024	Hd /
		geprüft	03.2024	D
		freigegeben	03.2024	D

Wallenhorst, 06.03.2024

Matthias Desmarowitz



Gemeinde BeIm
Bebauungsplan Nr. XLI
"Verbrauchermarkt nördlich B 51"
3. Änderung

URSCHRIFT

Maßstab 1:1.000

Protokoll: 07.03.2024

Speicherdatum: 07.03.2024