



# GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. XLVI "BREMER STRASSE / AM APPELHÜGEL"

## Textliche Festsetzungen

### A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen (Festsetzungen gem. § 1(4) BauNVO i. V. m. Absätze 5, 6, 8 und 9).

#### a) MI-1-Gebiet

Gem. § 1(4) und (5) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6(2) BauNVO  
 - 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke,  
 - 6. Gartenbetriebe,  
 - 7. Tankstellen,  
 - 8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,  
 unzulässig.  
 Gem. § 1(4) und (5) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6(2) Nr. 5, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, ausnahmsweise zulässig.

#### b) MI-2-Gebiet

Gem. § 1(4) und (5) BauNVO ist im MI-2-Gebiet folgende Nutzung gem. § 6(2) Nr. 8 BauNVO unzulässig:  
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### c) MI-3-Gebiet

Gem. § 1(4) und (5) BauNVO sind im MI-1-Gebiet und MI-3-Gebiet die Nutzungen gem. § 6(2) BauNVO  
 - 6. Gartenbetriebe,  
 - 7. Tankstellen,  
 - 8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,  
 unzulässig.

#### d) Gesamtes Plangebiet - Nutzungsregelung Einzelhandel

Gem. § 1(4) und (5) sowie § 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m<sup>2</sup> im MI-2-Gebiet.  
 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der „Belmer Liste“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept Gemeinde Belm, BBK Münster, April 2010) sind:

#### I: Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken (Arzneimittel)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
- Tiermahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

#### II: Zentrenrelevante Sortimente

- a) **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren**
- Bücher
  - Zeitschriften und Zeitungen
  - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
  - Antiquare

#### b) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

- Bekleidung (inkl. Pelz- / Kurschwaren)
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck

#### c) Unterhaltungs-/Kommunikationstechnik, Computer, Elektrohaushaltskleingeräte

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungstechnik
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- bespielte Ton- und Bildträger

#### d) Foto, Optik

- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)

#### e) Haus-/Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)

- Textilien
- Vorhänge und Gardinen
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltsartikel, Einrichtungsgegenstände)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren

#### f) Uhren, Schmuck

- Uhren und Schmuck

#### g) Spielwaren, Sportartikel

- Sportartikel
- Spielwaren (ohne Videospielekonsolen)

#### III: Zentrenrelevante Sortimente (ortl. Ergänzung)

- Matratzen und Bettware (ohne Bettwäsche)
- Teppiche, Brücken, Läufer
- elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, ohne Einbaugeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, und Geschenkartikel
- Antiquitäten und antike Teppiche

#### e) Gesamtes Plangebiet - Nutzungsregelung Vergnügungstätten

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 **Gebäudehöhen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
 a) Der **Bezugs-Höhepunkt** zur Bestimmung der Höhe des **fertigen Erdgeschossfußbodens** ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschießenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenebene - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m oberhalb des v. g. Bezugspunktes liegen. (Höhenverhältnisse müssen noch ermittelt werden)

b) Die **Firsthöhe** der Gebäude, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf im MI-1-Gebiet eine Höhe von 9,50 m und im MI-2-Gebiet eine Höhe von 11,00 m und im MI-3-Gebiet eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten.

§ 3 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 51 im Süden und der Bundesbahnstrecke Wanke-Eickel - Bremen im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Verkehrswege keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionschutzes geltend gemacht werden.

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:  
 Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden im gesamten Plangebiet überschritten. Es werden maximal rd. 62 / 65 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
  - Flurstücksnummer
  - Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich  
 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
 nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
 GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt  
 Ausbau nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers der B 51  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 RRB Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
 GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt  
 Ausbau nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers der B 51  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 RRB Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
 GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt  
 Ausbau nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers der B 51  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 RRB Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
 GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt  
 Ausbau nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers der B 51  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 RRB Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

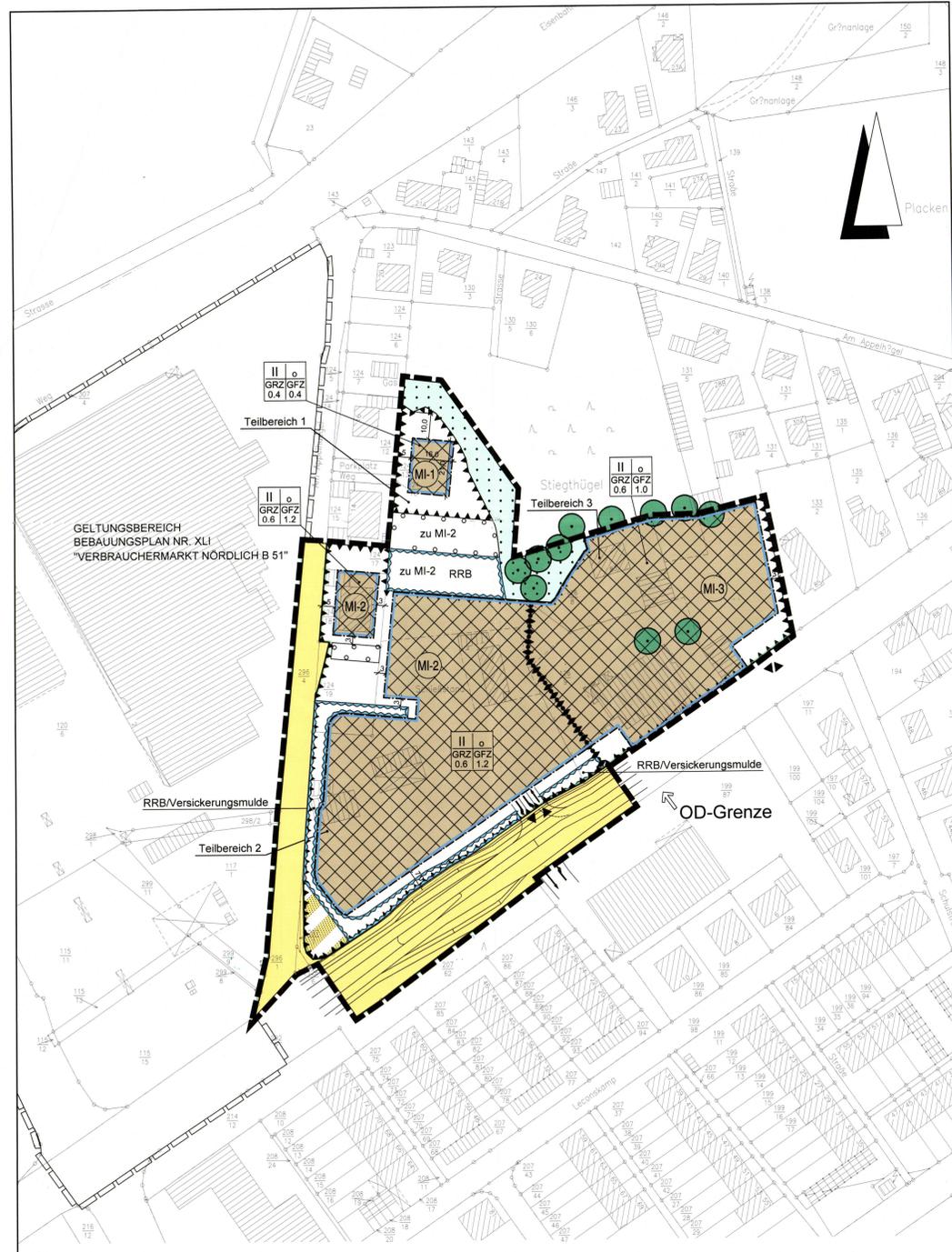
- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
 GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt  
 Ausbau nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers der B 51  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 RRB Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
 GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt  
 Ausbau nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers der B 51  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 RRB Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
 GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt  
 Ausbau nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers der B 51  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 RRB Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
 GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt  
 Ausbau nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers der B 51  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 RRB Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
 GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt  
 Ausbau nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers der B 51  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 RRB Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
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)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)



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 R<sub>w</sub> res. angegeben.

Teilbereich 1: nördlicher überbaubarer Bereich der Fläche MI-1  
 Teilbereich 2: MI-2 und MI-3

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereich Ausweisung	Lärmpegelbereich	
			1 MI	2 MI
Nordseiten der Gebäude, (erforderliches R <sub>w</sub> res.) für Wohnen/Büro	EG und OG	LPB VI 50 / 45dB		
Ostseiten der Gebäude, (erforderliches R <sub>w</sub> res.) für Wohnen/Büro	EG und OG	LPB V 45 / 40dB		
Südseiten der Gebäude, (erforderliches R <sub>w</sub> res.) für Wohnen/Büro	EG und OG	LPB IV 40 / 35dB		LPB V 45 / 40dB
Westseiten der Gebäude, (erforderliches R <sub>w</sub> res.) für Wohnen/Büro	EG und OG	LPB VI 50 / 45dB		

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben. 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.

### § 4 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

- a) Gem. § 9 (1) Nr. 25 b ist der vorhandene Baumbestand entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anpflanzung von Bäumen der gleichen Art).
- b) Je angefangene 5 Stieplplätze ist auf Stieplatzbereichen und in den angrenzenden Flächen innerhalb des Plangebietes mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
- c) Die Flächen mit Pflanzbindungen sind mit standortgerechten, heimische Holzarten zu bepflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste siehe Anlage zur Begründung).
- d) Zusätzlich zu den unter b) und c) festgesetzten Holzarten sind innerhalb des Plangebietes 5 weitere standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.
- e) Die Pflanzqualitäten und die Arten sind im umweltplanerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan angegeben.

§ 5 Grundflächenzahl  
 Gem. § 19 (3) Satz 2, letzter Halbsatz, BauNVO gilt als maßgebliche Grundstücksfläche für die Berechnung der GRZ die Fläche des jeweils abgegrenzten MI-1-, MI-2- und MI-3 Gebietes. Zum MI-2-Gebiet gehören das nördlich geplante Regenrückhaltebecken sowie die angrenzende Pflanzfläche, diese beiden Flächen sind dem MI-2-Gebiet zugeordnet.

### B. Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung  
 Die Gebäude im Plangebiet sind mit geneigten Dächern zu erstellen. Die Mindestdachneigung beträgt 25° im MI-1-Gebiet und 15° im MI-2-Gebiet. Im MI-2-Gebiet sind bei eingeschossiger Bauweise auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Werbeanlagen  
 Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen für Leistungen/Angebote zulässig, die innerhalb des Plangebietes angesiedelt sind. Sie sind nur innerhalb der durch Baugrenze festgelegten Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines freistehenden Werbeflypans zulässig, soweit die ansonsten geltenden Vorschriften zur Verkehrssicherheit eingehalten werden.  
 Die max. Höhe freistehender Werbeanlagen darf 8,0 m, gemessen ab Oberkante Bremer Straße, nicht überschreiten.  
 Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.

### C. Hinweise

1. Bodenfunde  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 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.

2. Baubeschränkungszone zur B 51  
 Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 51 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStG).  
 elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, ohne Einbaugeräte)  
 Musikinstrumente und Musikalien  
 Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)  
 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör  
 Campingartikel (ohne Campingmöbel)  
 medizinische und orthopädische Artikel  
 Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)  
 zoologischer Bedarf und lebende Tiere  
 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, und Geschenkartikel  
 Antiquitäten und antike Teppiche