



- Planzeichenerklärung
gemäß Planzeichenvorschrift 90
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
7. 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)
8. Sonstige Planzeichen

Präambel und Ausfertigung
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der derzeitigen Fassung sowie § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576); zuletzt geändert am 31.10.2013 (Nds. GVBl. S. 258) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 268 „Gewerbegebiet Mündruper Heide“ bestehend aus Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30.06.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 268 „Gewerbegebiet Mündruper Heide“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 07.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 30.06.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Georgsmarienhütte
Gesch.-Nr. B 700/12

Gemarkung Kloster Oesede Flur 1
Gemarkung Holsten-Mündrup Flur 7

Maßstab: 1:1000

Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 01.10.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

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 nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.

Onabrück, den 31.03.2014
Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215, 49082 Onabrück
gez. Brune
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Onabrück, Am Schölerberg 6, 49082 Onabrück, den 28.03.2014
gez. i. A. Heike Roßmann
Planverfasserin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.01.2013 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch Vorstellung am 17.01.2013.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2012 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 30.06.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 30.06.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.09.2013 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 14.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.10.2013 bis einschließlich 22.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Georgsmarienhütte, den 30.06.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30.06.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.07.2014, im Anlaß für den Landkreis Onabrück Nr. 13, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2014 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 30.07.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 30.07.2014
Bürgermeister

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Verstärkungen –, 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 Onabrück oder der Stadt- und Kreisarchäologie im Onabrücker Land, Lotter Straße 2, 49076 Onabrück (Tel. 0541/523-2277 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet liegt z.T. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Kloster Oesede. Zur Planung und Realisierung des Bauvorhabens sind die Richtlinien für Wasserschutzgebiete zu beachten, DVGW-Arbeitsblatt W101.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Im Abstand von 40 m bis 100 m der Bundesautobahn 33 (Baubeschränkungszone) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 33 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrünze mit einer festen lückensenken Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Von der Bundesautobahn 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

1. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 5 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

2. Zulässigkeiten gemäß §§ 6 und 6 BauNVO

2.1 Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandel) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß „Georgsmarienhütter Liste“ und nicht – zentrenrelevanter Einzelhandel sind innerhalb des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Abweichend von der Regelung unter 2.1 sind im Gewerbegebiet und MI1 - Gebiet Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an den Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfäche der Geschossfläche des Handwerksbetriebes untergeordnet ist. Die Verkaufsfäche ist auf maximal 100 m² begrenzt. Der Verkauf von Lebensmitteln ist ausgeschlossen.

3. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen, § 6 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelände sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Bezugshöhepunkt bis Oberkante Dach darf in den Gewerbegebieten und im MI1 - Gebieten 12 m und im MI2 – Gebiet 9 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregat, Kühltürme etc. Die Bezugspunkte Höhe baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO: die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m bzw. 9 m gilt innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

5. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind innerhalb des GE-Gebietes gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im MI1 -Gebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

6. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschritten werden.

7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche TF 1: $L_{eq} = 66,0 \text{ dB(A)} / 51,0 \text{ dB(A)}$ pro qm tags/nachts

Fläche TF 2: $L_{eq} = 63,0 \text{ dB(A)} / 48,0 \text{ dB(A)}$ pro qm tags/nachts

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente k tags und nachts in dB(A)

Richtungssektor	Winkel-Anfang/Winkel-Ende	Ek_tags	Ek_nachts
A	290 / 300	1	1
B	300 / 32	6	6
C	32 / 110	0	0
D	110 / 168	0	0
E	168 / 234	4	4
F	234 / 290	0	0

DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach Immissionsort j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{eq,k}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{eq,i} + L_{eq,k}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
X: 32439299,72 / Y 5785424,30

8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzpflichten)

8.1 Entlang des Grabens III. Ordnung wird auf der nordwestlichen Seite ein Grünzug als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt.

8.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

8.3 Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind mit rankenden Gewächsen (z. B. Efeu, Wilder Wein o. ä.) zu begrünen.

8.4 Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils vier Stellplätze ein Baum aus der Liste Nr. 1 in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

8.5 Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume erster Ordnung aus der Liste Nr. 2 zu pflanzen, Baumabstand max. 15,00 m. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.

8.6 Zufahrten sind beidseits jeweils mit mindestens 1 Baum erster Ordnung auf privatem Grund zu pflanzen (Tonwiking).

8.7 Der 5m breite Pflanzstreifen im MI 2 ist mit einer lockeren Heckenstruktur (1 bis 2-zellige, freiwachsende Hecke oder Schnitthecke aus der Liste 3) zu bepflanzen.

Ausgenommen von der Pflanzbindung sind die zur Erschließung notwendigen Zufahrten. Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von 5m zugelassen.

Liste Nr. 1

Fagus sylvatica	- Buche	Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur <th>- Kestler</th> <td>Quercus robur<th>- Fastigiate</th></td>	- Kestler	Quercus robur <th>- Fastigiate</th>	- Fastigiate
Tilia cordata <th>- Winterlinde</th> <td>Acir campestris<th>- Feldahorn</th></td>	- Winterlinde	Acir campestris <th>- Feldahorn</th>	- Feldahorn
Carpinus betulus <th>- Hainbuche</th> <td>Carpinus betulus<th>- Fastigiate-Säulen-Hainbuche</th></td>	- Hainbuche	Carpinus betulus <th>- Fastigiate-Säulen-Hainbuche</th>	- Fastigiate-Säulen-Hainbuche

Liste Nr. 2

Tilia cordata	- Winterlinde	- Winterlinde	- Winterlinde
---------------	---------------	---------------	---------------

Liste Nr. 3

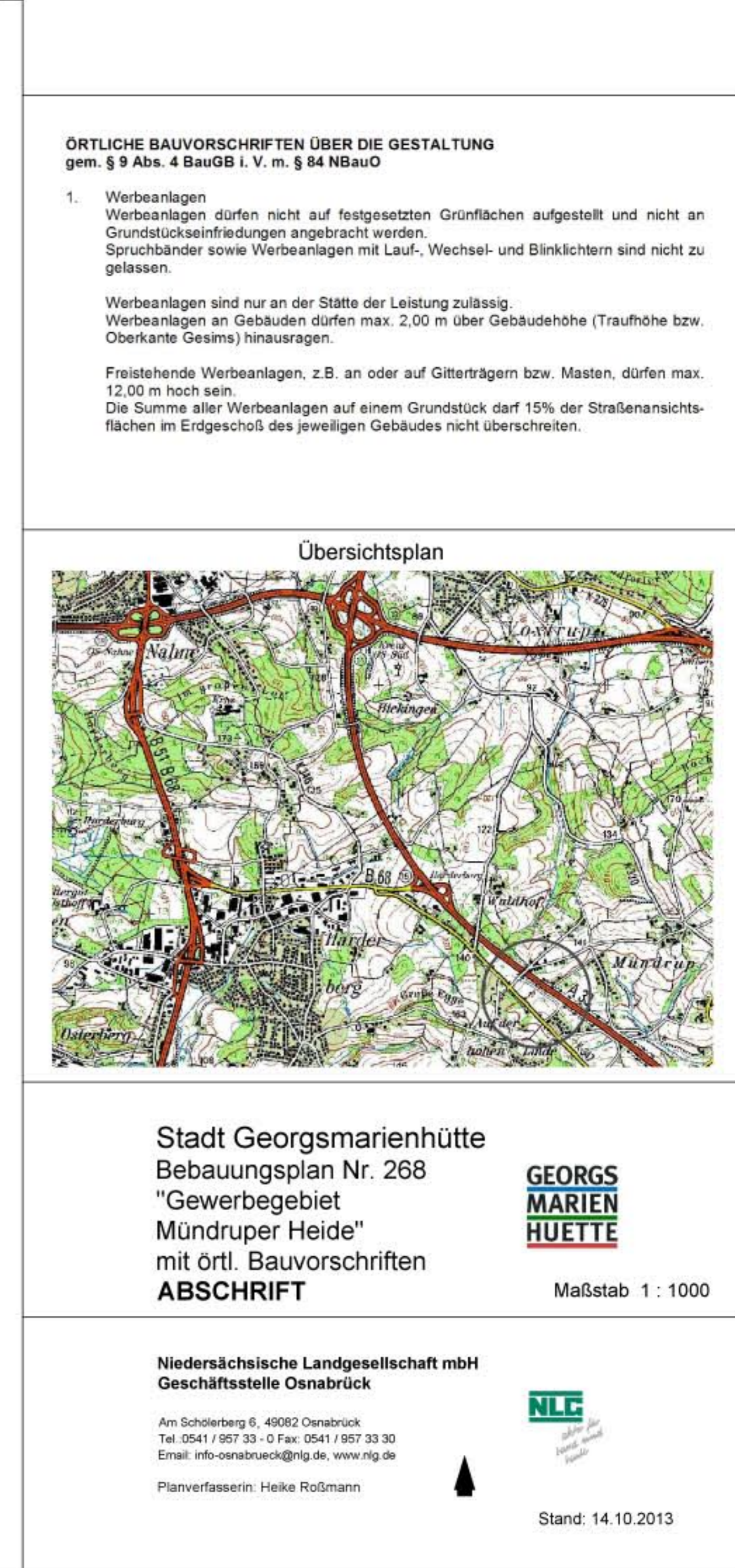
Mindestgröße der Pflanzen:
Bei hochstämmigen Bäumen 3x v. Stammumfang 18 – 20 cm

Liste 3 Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Größtbäume (> 15 m)	Große Sträucher		
Aesculus hippocastanum <td>- Rosskastanie</td> <td>Amelanchier alnifolia<td>- Kupferfelsenbirne</td></td>	- Rosskastanie	Amelanchier alnifolia <td>- Kupferfelsenbirne</td>	- Kupferfelsenbirne
Castanea sativa <td>- Edelkastanie</td> <td>Amelanchier laevis<td>- Hängende Felsenbirne</td></td>	- Edelkastanie	Amelanchier laevis <td>- Hängende Felsenbirne</td>	- Hängende Felsenbirne
Quercus petraea <td>- Traubeneiche</td> <td>Amelanchier ovalis<td>- Gemeine Felsenbirne</td></td>	- Traubeneiche	Amelanchier ovalis <td>- Gemeine Felsenbirne</td>	- Gemeine Felsenbirne
Tilia platyphyllos <td>- Sommerlinde</td> <td>Cornus mas<td>- Kornelkirsche</td></td>	- Sommerlinde	Cornus mas <td>- Kornelkirsche</td>	- Kornelkirsche
Myrica maritima <td>- Goldröhricht</td> <td>Forstia intermedia<td>- Goldröhricht</td></td>	- Goldröhricht	Forstia intermedia <td>- Goldröhricht</td>	- Goldröhricht
Hibiscus syriacus <td>- Garten-Eibisch</td> <td>Liquidambar styraciflua<td>- Baumjambur</td></td>	- Garten-Eibisch	Liquidambar styraciflua <td>- Baumjambur</td>	- Baumjambur
Corylus colurna <td>- Baumhasel</td> <td>Liquidambar styraciflua<td>- Baumjambur</td></td>	- Baumhasel	Liquidambar styraciflua <td>- Baumjambur</td>	- Baumjambur
Juglans regia <td>- Walnuss</td> <td>Laburnum anagyroides<td>- Goldregen</td></td>	- Walnuss	Laburnum anagyroides <td>- Goldregen</td>	- Goldregen
Philadelphus coronatus <td>- Baumjambur</td> <td>Philadelphus coronatus<td>- Baumjambur</td></td>	- Baumjambur	Philadelphus coronatus <td>- Baumjambur</td>	- Baumjambur
Sorbus domestica <td>- Speierling</td> <td>Syringa vulgaris<td>- Sorten-Flieder</td></td>	- Speierling	Syringa vulgaris <td>- Sorten-Flieder</td>	- Sorten-Flieder
Sorbus aria <td>- Mehlbeere</td> <td>Weigela in Sorten<td>- Weigela</td></td>	- Mehlbeere	Weigela in Sorten <td>- Weigela</td>	- Weigela
Kleingehölze Bäume (< 10 m) <td>Kleine Sträucher</td>	Kleine Sträucher		
Acer ginnala <td>- Feuerahorn</td> <td>Buxus spec.<td>- Buchsbaum</td></td>	- Feuerahorn	Buxus spec. <td>- Buchsbaum</td>	- Buchsbaum
Acer rufrum <td>- Stieleahorn</td> <td>Deutzia scabra<td>- Deutzia</td></td>	- Stieleahorn	Deutzia scabra <td>- Deutzia</td>	- Deutzia
Crataegus laevigata <td>- Stachelhrose</td> <td>Rosa in Arten und Sorten<td>- Rosen</td></td>	- Stachelhrose	Rosa in Arten und Sorten <td>- Rosen</td>	- Rosen
Pauls Scartlet <td>- Rotdorn</td> <td>Johannisbeeren und andere Beerensträucher<td>- Spierstrauch</td></td>	- Rotdorn	Johannisbeeren und andere Beerensträucher <td>- Spierstrauch</td>	- Spierstrauch
Obstbäume als Hochstamm <td>Zierapfel und Kirschen als Hochstamm<td></td><td></td></td>	Zierapfel und Kirschen als Hochstamm <td></td> <td></td>		

9. Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 (1) 3 BauGB

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 (1) 3 BauGB, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 (1) 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.



Stadt Georgsmarienhütte
Bebauungsplan Nr. 268
"Gewerbegebiet Mündruper Heide"
mit örtl. Bauvorschriften
ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Onabrück

Am Schölerberg 6, 49082 Onabrück
Tel. 0541 / 957 33 - 0 Fax: 0541 / 957 33 30
Email: info@nldg.de
Planverfasserin: Heike Roßmann

Stand: 14.10.2013

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

1. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 5 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.
2. Zulässigkeiten gemäß §§ 8 und 6 BauNVO
 - 2.1 Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandel) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß „Georgsmarienhütter Liste“ und nicht - zentrenrelevanter Einzelhandel sind innerhalb des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 2.2 Abweichend von der Regelung unter 2.1 sind im Gewerbegebiet und MI1 - Gebiet Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Handwerksbetriebes untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 100 m² begrenzt. Der Verkauf von Lebensmitteln ist ausgeschlossen.
3. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen, § 6 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
4. Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Bezugshöhenpunkt bis Oberkante Dach darf in den Gewerbegebieten und im MI1 - Gebieten 12 m und im MI2 - Gebiet 9 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Krahnbahnen etc.
Die Bezugspunkte Höhe baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO: die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m bzw. 9 m gilt innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.
5. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, sind innerhalb des GE-Gebietes gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im MI1 -Gebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 7 Nr. ~~3~~² BauNVO nicht zulässig.
6. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschritten werden.

7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche TF 1: $L_{EK} = 66,0 \text{ dB(A)} / 51,0 \text{ dB(A)}$ pro qm tags/nachts

Fläche TF 2: $L_{EK} = 63,0 \text{ dB(A)} / 48,0 \text{ dB(A)}$ pro qm tags/nachts

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente k tags und nachts in dB(A)

Richtungs- sektor	Winkel-Anfang	Winkel- Ende	$EK_{\text{Zus,T}}$	$EK_{\text{Zus,N}}$
A	290	300	1	1
B	300	32	6	6
C	32	110	6	6
D	110	168	0	0
E	168	234	4	4
F	234	290	0	0

DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,j}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,j} + L_{EK,Zus,k}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

X: 32439299,72/ Y 5785424,30

8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzpflichten)

- 8.1 Entlang des Grabens III. Ordnung wird auf der nordwestlichen Seite ein Grünzug als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt.
- 8.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.
- 8.3 Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind mit rankenden Gewächsen (z. B. Efeu, Wilder Wein o. ä.) zu begrünen.
- 8.4 Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils vier Stellplätze ein Baum aus der Liste Nr. 1 in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 8.5 Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume erster Ordnung aus der Liste Nr. 2 zu pflanzen, Baumabstand max. 15,00 m. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- 8.6 Zufahrten sind beidseits jeweils mit mindestens 1 Baum erster Ordnung auf privatem Grund zu pflanzen (Torwirkung).
- 8.7 Der 5m breite Pflanzstreifen im Ml 2 ist mit einer lockeren Heckenstruktur (1 bis 2-zeilige, freiwachsende Hecke oder Schnitthecke aus der Liste 3) zu bepflanzen.

Ausgenommen von der Pflanzbindung sind die zur Erschließung notwendigen Zufahrten.

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von 5m zugelassen.

Liste Nr. 1

Fagus sylvatica - Buche	Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur 'Koster' - Stieleiche	Quercus robur 'Fastigiata' - Stieleiche i. Sorte
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde „Rancho“	Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche

Liste Nr. 2

Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde „Rancho“	
---	--

Mindestgröße der Pflanzen:

Bei hochstämmigen Bäumen 3x v., Stammumfang 18 – 20 cm

Liste Nr. 3

Liste 3 Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Großbäume (> 15 m):	Große Sträucher
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne
Castanea sativa - Eßkastanie	Amelanchier laevis - Hängende Felsenbirne
Quercus petraea - Traubeneiche	Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Cornus mas - Kornelkirsche
	Forsythia intermedia - Goldglöckchen
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m)	Hibiscus syriacus - Garten-Elbisch
Corylus colurna - Baumhasel	Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Juglans regia - Walnuss	Laburnum anagyroides - Goldregen
Liquidambar styraciflua - Amberbaum	Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Sorbus domestica - Speierling	Syringa vulgaris u. Sorten-Flieder
Sorbus aria - Mehlbeere	Weigelia in Sorten - Weigelle
Kleinkronige Bäume (< 10 m)	Kleine Sträucher
Acer ginnala - Feuerahorn	Buxus spec. - Buchsbaum
Acer rufrinerve - Streifenahorn	Deutzia scabra - Deutzie
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“ - Rotdorn	Rosa in Arten und Sorten - Rosen
Obstbäume als Hochstamm	Johannisbeeren und andere Beerensträucher
Zieräpfel und Kirschen als Hochstamm	Spiraea in Sorten - Spierstrauch

9. Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 (1) 3 BauGB

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 (1) 3 BauGB, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 (1) 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht auf festgesetzten Grünflächen aufgestellt und nicht an Grundstückseinfriedungen angebracht werden.

Spruchbänder sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern sind nicht zu gelassen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 2,00 m über Gebäudehöhe (Traufhöhe bzw. Oberkante Gesims) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen, z.B. an oder auf Gitterträgern bzw. Masten, dürfen max. 12,00 m hoch sein.

Die Summe aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 15% der Straßenansichtsfächen im Erdgeschoß des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

HINWEISE

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 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 oder der Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet liegt z.T. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Kloster Oesede. Zur Planung und Realisierung des Bauvorhabens sind die Richtlinien für Wasserschutzgebiete zu beachten, DVGW-Arbeitsblatt W101.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Im Abstand von 40 m bis 100 m der Bundesautobahn 33 (Baubeschränkungszone) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 33 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Von der Bundesautobahn 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.