Planunterlage	Geschäftszeichen: P 06011
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Nortrup
Gemarkung:	Nortrup
Flur:	16
Maßstab:	1:1.000

Die dieser Planunterlage 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 oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14. August 2006).
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.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den ....

Amtssiegel

....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

HINWEISE

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Von der Hauptstraße L 74 und der Kettenkamper Straße K 131 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
5. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 im Osnabrücker Land, Lotter Str. 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 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. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
3. Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG entlang der Landesstraße 74 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 74) dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
Innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der L 74 bedarf.
4. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 74 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie und § 15 NBauO).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GEe — Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 und 2

- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23(5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

5,0 — Baumassenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

IFSP — maximale immissionsbedingte, flächenbezogene Schallleistungspegelwerte tags / nachts in dB(A)/m² (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

B / R — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün / Straßenseitengraben

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen

vorhandene 10 kV Freileitung incl. 8 m Schutzstreifen

Unterirdische Haupttrinkwasserleitung - DN300

DRL — vorhandene Abwasser-Druckrohrleitung

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

Zweckbestimmung: Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Wasserflächen

RRB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen (5,0 m)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -

(A) — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken, extensives Grünland und Anpflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Wallhecke) - öffentlich -

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **10.12.2007** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro m² nicht überschreiten:
GEe1: tagsüber (6-22 h) 57 dB(A), nachts (22-6 h) 42 dB(A),
GEe2: tagsüber (6-22 h) 60 dB(A), nachts (22-6 h) 45 dB(A),
GEe3: tagsüber (6-22 h) 65 dB(A), nachts (22-6 h) 50 dB(A),

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (**LWA**) der Anlage oder des Betriebes den der Betriebsgrundstücksfläche entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (**LWA, zul.**) nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (**IK**) errechnet sich wie folgt:
$L_{WA,zul.}$ **= IFSP + 10 lg S/S_0 dB** (entsprechend Formel 3 der DIN 18005 Teil 1)
IK **= $L_{WA,zul.}$ - [20 lg (d/d_0) + 11] dB** (entsprechend Formel 7 der DIN ISO 9613-2)
mit
S / S_0 = Fläche des Betriebsgrundstücks / m²
d / d_0 = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort / m

2. Im Gewerbegebiet sind Lagerplätze für Recyclingmaterialien und für Abfallstoffe nicht zulässig.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 1,0 m nicht überschreiten.
4. Im Gewerbegebiet darf die Oberkante der baulichen Anlagen maximal 15,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
5. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
6. Je 200 m² neuer, öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
7. Je angefangene 400 m² neu erschlossenes Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
8. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste im Umweltbericht zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.
9. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„A"** mit der besonderen Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken, extensives Grünland und Anpflanzungen - sind mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten mit wechselnden, flachen Uferböschungen, deren Neigungen zwischen 1:3 und 1:10 liegen sollen. Die Restflächen sind als extensives Grünland zu nutzen, sie sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Anlage von Zuwegungen aus Schotterrasen ist zulässig.
10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB.
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 32.480 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes, überwiegend jedoch im Ersatzflächenpool „Borg" der Samtgemeinde Artland durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken kompensiert werden (siehe dazu die Ausführungen im Umweltbericht). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden hiermit den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

Nortrup, den..

....
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

„GEWERBEGEBIET AM KVP L 74"

GEMEINDE NORTRUP

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **14.02.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **15.08.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Nortrup, den ....

....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **04.10.2006** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **15.08.2007** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **27.08.2007** bis einschl. **27.09.2007** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nortrup, den ....

....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **10.12.2007** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Nortrup, den ....

....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am .... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Nortrup, den ....

....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Nortrup, den ....

....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 15.08.2007 / 20.08.2007 / 22.11.2007

F:\ARBEIT\B-PLAN\NORTRUP\27_B-Plan_Nortrup_Endfassung\27_B-Plan_Endfassung.dwg, Nortrup_col, 12.03.2008 09:53:34, tw, pdfFactory Pro_BP_AMD-W2.pc3, B-Plan_902x638