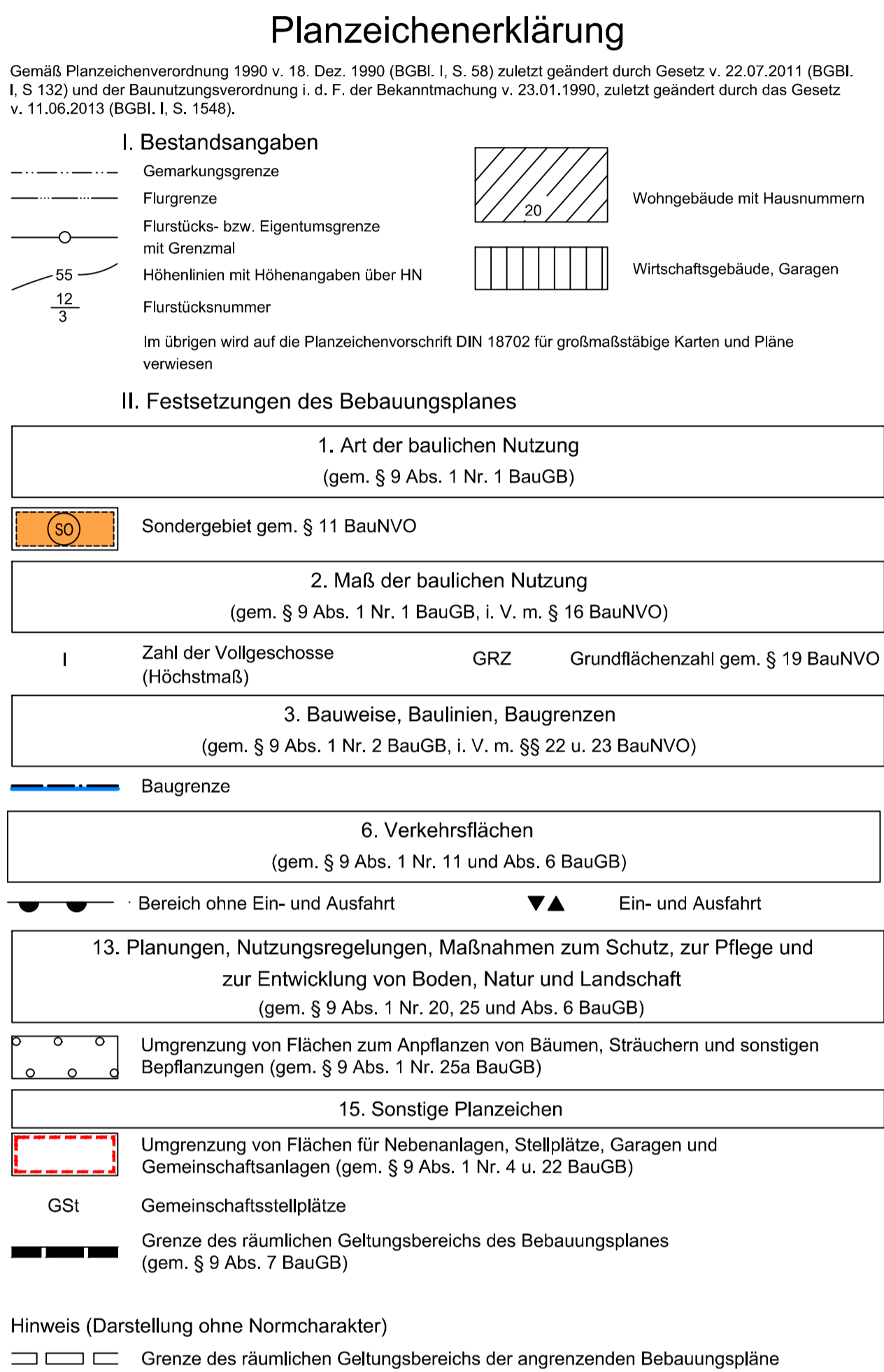


Verfahren gem. § 13a BauGB



§ 1 Nutzungsvorschriften

a) **S01 (Verbrauchermittel / Lebensmittel-Vollsortimenter)**
 Innerhalb des S01-Gebietes sind zulässig:
 • Ein Verbrauchermittel (Lebensmittel/Vollsortimenter) mit einem maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² (einschließlich aller Verkaufsflächen innerhalb des Verbrauchermittels sowie dem Verbrauchermittel zugeordnete Nebenräume und sonstige Nebenanlagen gem. §14 BauNVO), Büro-, Service- und Warenvorbereitungsräume sowie Anlieferungs-, Lager- und Technikräume.
 • Die nicht zentren 4-nahversorgungsrelevanten Einzelhandels assortimente gem. Wallenhorster Liste (entsprechend des GMA-Gutachtens vom April 2008) sind als Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche maximal nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst.
 • Nicht zentren 2-zu-nahversorgungsrelevante Einzelhandels assortimente gem. Wallenhorster Liste (entsprechend des GMA-Gutachtens vom April 2008);

SO-2 (Einzelhandelsfachmarkt)

Innhalb des SO-2-Gebietes sind zulässig:

- Einzelhandelsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² mit nicht - zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Liste oben unter a) - (inklusive aller umliegenden Verkaufsstellen innerhalb des Fachmarktes sowie dem Fachmarkt zugeordnete Nebenerläufe und sonstige Nebenanlagen, des §14 BauNVO, Grün-, Sozial- und Warenvorbereitungsräume sowie Anlieferungs-, Lager- und Technikräume).
- Düngereinfüllanlage in Zuordnung zum Einzelhandelsfachmarkt mit zugeordneter Waage; diese ist außerhalb des überbaubaren Grundstücksbereichs als zugeordnete Nebenanlage zulässig.
- Die zentren - / nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsorteinte wie „Waffenhorster Liste“ (siehe Liste oben unter a) - (inklusive aller umliegenden Verkaufsstellen, sowie dem zugeordneten Fachmarkt insgesamt maximal nicht mehr als 100 m² der Gesamtverkaufsfläche.

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel, Reformwaren - Getränke, Tabakwaren - Brot, Backwaren - Fleisch-, Wurstwaren
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> - Drogerie- / Reinigungsartikel - Kosmetikartikel - pharmazeutische Artikel - Sanitätswaren
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Blumen / Zimmerpflanzen - Tiere / zoologischer Bedarf
Bücher, PBS, Schreibwaren	<ul style="list-style-type: none"> - Bücher - Zeitschriften - Papier-, Schreibwaren - Spielwaren - Bastelbedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung - Wäsche / Miederwaren - Schuhe - Lederwaren - Sportbekleidung - Sportschuhe - Sportartikel
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none"> - Elektrokleingeräte (Elektrohaushaltswaren) - Elektrozubehör - Computer - Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik) - Ton- / Bildträger - Kommunikationselektronik (Telefone / Telefonzubehör) - Fotoartikel
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - Glas / Porzellan / Keramik (GPK) - Geschenkartikel - Haushaltswaren - Kunst / Kunstgewerbe - Spiegel - Haus-, Heimtextilien, Bettwaren, Einrichtungszubehör - Leuchten, Lampen - Teppiche (handgeknüpft) - Kurzwaren / Handarbeitsartikel
Sonstiger Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> - Optikartikel - Hörgeräte - Uhren, Schmuck - Musikalien - Babyartikel - Fahrräder, Fahrradzubehör

c) **SO-3 Gastronomischer Betrieb**

Innerhalb des SO-3-Gebietes ist zulässig:

- Gastronomischer Betrieb gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB inkl. der zugeordneten Einstellplätze. Als Folgenutzung nach Aufgabe des jetzigen Betriebes wird eine Stellplatzfläche in Zuordnung zu den „Sondergebieten SO-1 und SO-2“ festgesetzt.

Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens befindet sich im Schnittpunkt der Mittellinie der fertigen, das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mit der Grundstücksache des jeweiligen Grundstücks. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante des o.a. Bezugspunktes bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens, 0,50 m nicht überschreiten.

b) Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe
Die maximale Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut, 10,00m nicht überschreiten.

§ 3 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Kötterkämpfen“
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 265 tritt der Bebauungsplan Nr. 9 „In den Kötterkämpfen“ in der Fassung der 1. Änderung außer Kraft.

§ 4 Fläche mit Pflanzbindung (gem. § 9(1) Nr. 15 a) und b) BauGB

Auf der Ostseite zur B 68 festgelegte Fläche mit Pflanzbindung ist flächig und dauerhaft zu bepflanzen (Pflanzfläche 1 x 1000 pro m²), damit ein dauerhafter wirksamer Sichtschutz zur B 68 entsteht. Eine Pflanzliste ist der Anlage zum umweltspezifischen Fachbeitrag zu entnehmen.

In Abstimmung mit dem Straßenbausträger ist auf Teilabschnitten von max. bis zu 20 m Länge eine abweichende Sichtschutzeinrichtung in Form einer bepflanzten Wand (Mindesthöhe 1,50 m) auch in geringerer Breite/Tiefe dort zulässig, wo aufgrund der verfügbaren Fläche eine Hecke nicht errichtet werden kann.

1. Totenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Stein-, Tongefäßscherben, Baksteinschmerrungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stollenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) melderpflichtig und müssen der zuständigen Denkmalpflegebehörde beim Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Melderpflichtig ist die 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.

Im Planbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger, die von Baumaßnahmen berührt werden können und infolgedessen auch gesichert oder ggf. verlegt werden müssen. Soweit vorhandene Leitungen nicht unverletzt werden, sind diese bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

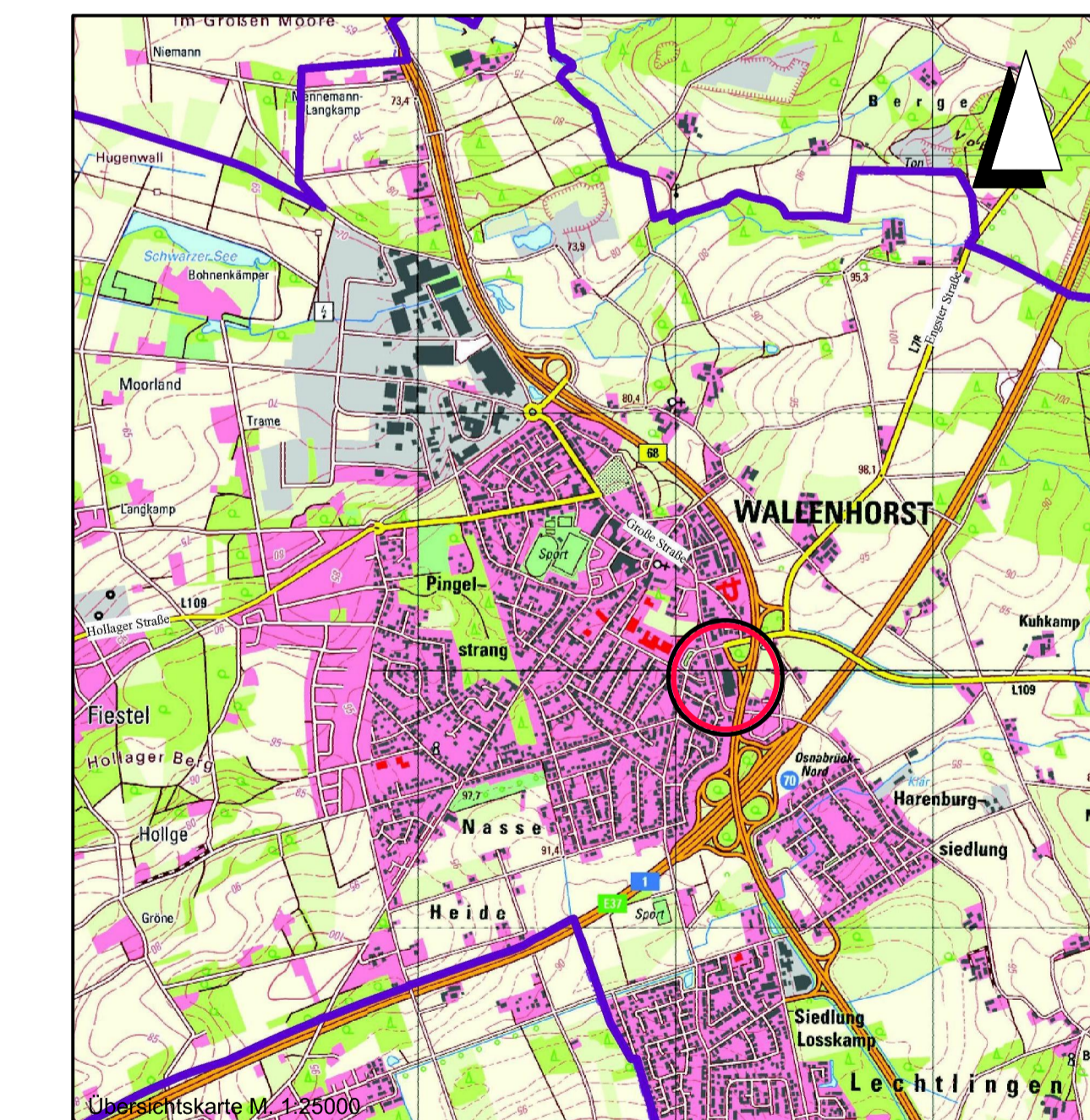
Die zuständigen Träger der im Planbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind rechtzeitig vor Baubeginn geplanter Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen zu informieren, um die Planung und Bauvorbereitung für eine Umverlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen zu veranlassen bzw. die notwendigen Arbeiten zur Sicherung der Anlagen und Einrichtungen durchführen zu können.

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 68 einschließlich Anschlussfahrbahn dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§9(6) FStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.

Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 68 einschließlich Anschlussfahrbahn angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und §15 BauNVO)

Von der Bundesstraße 68 einschließlich Anschlussfahrbahn und der L 109 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neugeplanten Nutzungen können gegenüber den Straßenbaulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist. Daher ist die Genehmigungspflichtig für Vorhaben im Sanierungsgebiet gem. § 144 ff. BauGB zu beachten.



Entwurfsbearbeitung:  IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax:05407/880-88 <i>gez. Eversmann</i>		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2013-04	Ev
	gezeichnet	2013-04	Ber/Hd
	geprüft	2013-12	Ev
	freigegeben	2013-12	Ev