



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung 1993 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeicherverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) 1,6 Geschossflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen Parkanlage

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

zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeicherverordnung

61dB/46dB Emissionskontingent L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Bauerboiszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen

- Im Plangebiet sind Wohnnutzungen (i.S. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten (i.S. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im Plangebiet Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen sowie Sexshops unzulässig.
- Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste (der Stadt Neuenhaus in Anlehnung an die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Landkreis Grafschaft Bentheim) zuzuordnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):

Zentrenrelevante Sortimente

- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Gärten und Camping
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
- Bücher und Fachzeitschriften
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Schnittblumen
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse, Software
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungshandel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10% der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 qm.

Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.

- Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im Plangebiet Schrottlager- oder Abwrackplätze mit verunfallten Wagen unzulässig.

§ 2 Regelungen zum Immissionschutz

Emissionskontingente
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:
Die o.g. DIN-Vorschriften werden beim Bauamt der Samtgemeinde Neuenhaus zur Einsicht bereitgehalten.

§ 3 Gebäudehöhen

Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßeneberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 15,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrlühlschächte, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenröhren ist eine Überschreitung auf bis zu max. 19,0 m zulässig.

§ 4 Maßnahmen für den Landschafts- und Naturschutz

- Auf Grundstücken mit mehr als sieben KFZ-Stellplätzen ist je angefangene fünf Plätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.
- Die Außenanlagen der gewerblichen Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten und Folienbeeten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

§ 5 Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Baufeldräumung / Entfernen der Gehölze muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der Brutvögel erfolgen und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Werden Bäume > 30 cm Brusthöhendurchmesser gefällt, sind diese unmittelbar vor den Fällarbeiten durch eine fiedermauskundige Person auf potentiell vorhandene Fledermause zu überprüfen. Sind Individuen vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist über vorgezogene Maßnahmen auszugleichen (Anbringen von Fledermauskästen, Sicherung von Habitatbäumen).
Zur Vermeidung der Störung potentiell bedeutender Habitatstrukturen im nördlich angrenzenden Wald (Quartiere, Jagthabitat) ist eine Berücksichtigung der Gehölze und des Waldrandes zu vermeiden. Die Beleuchtung im Plangebiet ist möglichst gering zu halten. Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, dabei ist der Lichtkegel nach unten auszurichten.

§ 6 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Oberflächenabflüsse auf den privaten Gewerbeflächen sind auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung kann in oberflächennahen Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden in Rasen oder Beetzflächen geschehen. Alternativ ist auch die Versickerung in Mulden-Rigolen möglich. Eine Schachtversickerung ist ohne Vorreinigung nicht zugelassen. Gemäß in der Anlage der Begründung beigefügter hydraulischer Berechnung sind mind. 16 % der angeschlossenen versiegelten Fläche als Versickerungsfläche vorzusehen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Von der Kreisstraße K 4 gehen Emissionen aus. Seitens der Eigentümer der Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, soweit Emissionen von der o.g. Straße ausgehen. Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbausträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Stadt bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

2. Anbaubeschränkungen Kreisstraße 4: Gemäß § 24 NStrG dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m zur Kreisstraße nicht errichtet werden. In einem Abstand bis zu 40 m bedürfen genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen der Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers. Stellplätze für den ruhenden Kfz-Verkehr gelten gemäß § 2 NBauO als bauliche Anlagen und dürfen somit innerhalb der Baubeschränkungszone nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers errichtet werden.

3. Alle Werbeanlagen dürfen nur mit Wirkung zu den inneren Erschließungsstraßen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen entlang der K 4, die einer Anbaubeschränkung nach § 24 NStrG unterliegen. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.

4. Auf den Gewerbegrundstücken entlang den inneren Erschließungsstraßen ist zum Schutz der Versorgungsleitungen ein 0,5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung oder Einfriedigung freizuhalten.

5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

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 (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Osterwald diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Nördlich Industriestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Osterwald, den 04.07.2023



Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Osterwald hat in seiner Sitzung am 01.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterwald, den 04.07.2023

im Auftrag

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Osterwald
Gemarkung : Osterwald
Flur : 7
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-58/2021 Stand vom 19.05.2021). 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.

Nordhorn, den
(Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Nordhorn -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Osterwald hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.04.2023 bis 04.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Osterwald, den 04.07.2023

im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Osterwald hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2023 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Osterwald, den 04.07.2023

im Auftrag

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 "Nördlich Industriestraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.11.2023 rechtsverbindlich geworden.

Osterwald, den 16.11.2023

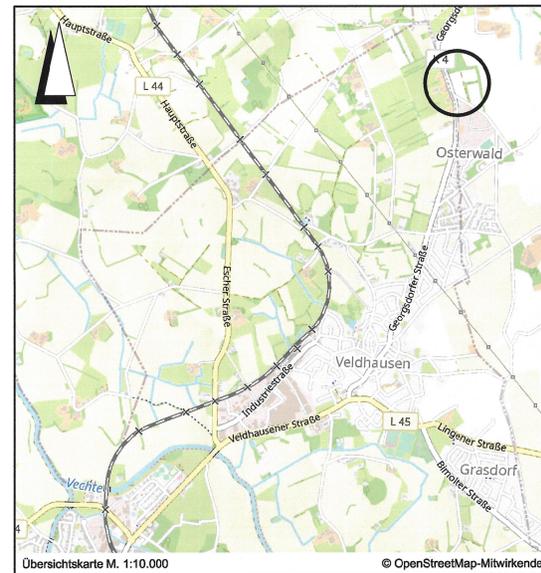
im Auftrag

Verletzung von Vorschriften

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

Osterwald, den

im Auftrag



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4 • 49114 Wallenhorst Tel. 05407/890-0 • Fax 05407/890-88	2023-07	Gr
	2023-05	Hd
	2023-07	Gr
	2023-07	Dw

Plan-Nummer: H:\OSTERW\221176\PLAENE\BP\bp_tplan-14_05_Ur-Abschrift.dwg (Urschrift)

Landkreis Grafschaft Bentheim
GEMEINDE OSTERWALD
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"Nördlich Industriestraße"

URSCHRIFT Maßstab 1:1.000