Stadt Fürstenau

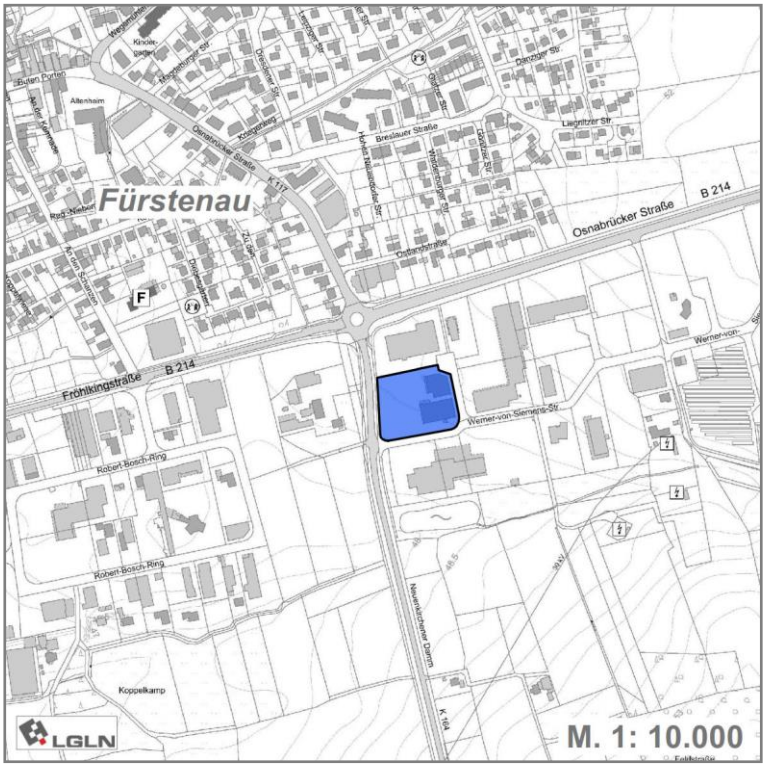
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 80
„Sondergebiet Utdrift Erweiterung“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- Satzung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der Nutzung wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Dieses gliedert sich in folgende Unterbereiche:

a) Sondergebiet SO1 (Baumärkte)

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung *Baumärkte* gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: *Baumärkte* mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Definition nicht-zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) mit jeweils maximal 800 m² Verkaufsfläche und den mit der Nutzung im funktionalen Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen.

Zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

b) Sondergebiet SO2 (Einrichtungsmärkte)

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung *Einrichtungsmärkte* gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: *Einrichtungsmärkte* mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Definition nicht-zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) mit jeweils maximal 950 m² Verkaufsfläche und den mit der Nutzung im funktionalen Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen.

Zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

a) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzung ergebt sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird relativ zur Höhe der Straße (Werner-von-Siemens-Straße) festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der östlich angrenzenden Werner-von-Siemens-Straße (Straßenmitte) an der das Grundstück anliegenden Seite in der Grundstücksmitte.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Gebäude können eine Länge von 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

4. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind in den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen beziehungsweise zur *K 164* unzulässig.

5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind undurchsichtige Dachflächen > 50 m² mit einer Neigung < 15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Teilflächen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) dienen sowie technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6. Erhaltungs- und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Flächen innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Pflanzflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten und mit einheimischen Baum-/Strauchgehölzen zu bepflanzen. Ergänzend sind zu untergeordneten Anteilen bodendeckende Pflanzungen zulässig. Innerhalb von Sichtdreiecken (nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt) ist eine Wiesenansaat aus gebietsheimischem Saatgut (Gräser-Kräuter-Anteil 70:30) vorzunehmen (Erhaltungspflege: ein- bis zweimal jährliche Mahd im Herbst bzw. Frühsommer und Herbst). Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen mit Erhaltungsgebot sind unter Beachtung der bestehenden Baumstandorte Wegeverbindungen von der Straße Neuenkirchener Damm zum übrigen Plangebiet mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Sondergebiet dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro qm der Grundstücksflächen die eingeschriebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten werden. Diese flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) liegen am Tag bei 60 dB(A) und bei Nacht bei 45 dB(A).

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

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

1. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sowie ähnlicher Wirkung (z. B. Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.) sind unzulässig.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Fürstenau, Fachbereich Planung und Verwaltung, Schloßplatz 1, 49584 Fürstenau eingesehen werden.

3. Bestandsgebäude

Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z. B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Osnabrück als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt 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.

5. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

6. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich Versorgungsleitungen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Westnetz GmbH und dem Wasserverband Bersenbrück.
Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch nachfolgende Maßnahmen zu vermeiden:

Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Die Beseitigung von Bäumen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen sowie von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist demnach aus Gründen des allgemeinen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig.

Gebäudeabriss/-umbau: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge geplanter Abriss- oder Umbauarbeiten die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten sind. Im Vorfeld der Maßnahmen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

9. Beleuchtung

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen sollten eine bedarfsgerechte Außenbeleuchtung unter ausschließlicher Verwendung von Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit warmweißen Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite vorgesehen werden.

10. Fassadenbegrünung

Um neue Lebensräume zu schaffen und den durch die Maßnahme ausgelösten Lebensraumverlust zu verringern sowie klimatische Verschattungseffekte zu nutzen, könnten großflächig geschlossene Fassadenflächen ohne Öffnungen durch Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

11. Regenwasserspeicherung

Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

12. Solarenergie / Dachbegrünung

Gemäß NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Im Falle der gemäß Festsetzung Nr. 5 zu begrünenden Flachdächer ist ein Nebeneinander der Dachflächennutzung oder auch eine Kombination der verpflichtenden Dachbegrünung mit der Installation von Solaranlagen möglich. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung empfiehlt sich aufgrund von gegebenen Synergieeffekten, denn durch eine geringere Erhitzung der Module/Kollektoren aufgrund der Verdunstungskälte eines begrünten Daches kann eine Leistungssteigerung der Solaranlage erzielt werden.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 21. August 2025
Bu/Mi/Su-234.017

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG