

BEBAUUNGSPLAN NR. 145 "STOCKUMER MARK - WEST"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

	Gebäudegrenze		Wohngebäude mit Hausnummer
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzlinie		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		Bauwerksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
	überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 der Textl. Festsetzungen

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

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GRZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
BMZ	Baumstanzzahl gem. § 21 BauNVO

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

	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO
	abgewandte 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)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Zu- und Abfahrbereich

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

	unterirdisch
	G Gasleitung
	K Stromleitung
	W Wasserleitung

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

	private Grünfläche, Hausgarten
--	--------------------------------

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft
--	--------------------------------

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	15. Sonstige Planzeichen

15. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - ab Planzeichnung)
--	---

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i. V. m. § 2 der Textlichen Festsetzungen

Bezugshöhepunkt i.V.m. § 1 der Textlichen Festsetzungen

Normalhöhennull

Kampfmittelverdachtsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift

Emissionskontingent L_{eq} nach DIN 45991:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Richtungssektoren / Zusatzkontingente (sh. § 1 der Textlichen Festsetzungen)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K

von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. GE(e)-TF01 u. GE(e)-TF02

1.1 Gebäudehöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

Maßgeblich für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt 1 (NHN = 72,01) auf der Mindener Straße. Die Höhe der Gebäude darf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt 1 (NHN = 72,01 m) bis auf eine Höhe von 87,01 m NHN überschreiten. Ausgenommen von der o.a. Regelung sind das Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Stöberanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrschulr, Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abfu-, Kühl- und Klimateilungen einschließlich deren Einhausungen.

1.2 Nutzungsgliederung gem. §1 (4) BauNVO, Emissionskontingenterierung - Lärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45991:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06:00 bis 22:00 h) noch nachts (22:00 bis 06:00 h) überschreiten.

Teilfläche	L _{eq} tags [dB(A) m]	L _{eq} nachts [dB(A) m]
GE(e) - TF 01	61	46
GE(e) - TF 02	59	44

Hinweis: Die Prüfung der Einhaltung erfolgt auf Grundlage der DIN 45991:2006-12, Abschnitt 5 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag). Die DIN 45991:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) wird bei der Gemeinde Bissendorf im Planungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent L_{eq} addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes im Gauß-Krüger Koordinatensystem:

Rechtswert: x = 3442268,79919615

Hochwert: y = 5792684,53798311

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent L _{eq} max. in dB(A) (Tag / Nacht)
A	322	66	0
B	66	110	0
C	110	274	9
D	274	322	7

2. WA-Gebiet

2.1 Gebäudehöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

Maßgeblich für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt 2 (NHN = 71,44 m) auf der Gemeindestraße "Schrieders Kamp".

a) maximale Gebäudehöhe Die Höhe der Gebäude darf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt 2 (NHN = 71,44 m) bis auf eine Höhe von 82,00 m NHN - gemessen bis zur Fratzenkante - höchster Punkt der Dachhaut - überschreiten.

b) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt 2 (NHN = 71,44 m) bis auf eine NHN-Höhe von 72,20 m nicht überschreiten.

c) Traufenhöhe Innerhalb des WA-Gebietes darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,20 m nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind gem. §§ 12 u. 14 Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).

§ 2 Immissionsschutzmaßnahmen gem. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. GE(e)-TF01 u. GE(e)-TF02

Passiver Lärmschutz:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden im Plangebiet teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 60 / 66 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Einstufung	Südselten der Gebäude	EG u. OG	Büro/Verwaltungsräume (Bewertetes Schalldämmmaß R _{w,eq})
Lärmpegelbereiche (LPB)	LPB VI (50 dB)	LPB IV (35 dB für Büroräume)	LPB IV (35 dB für Büroräume)

Hinweis: Die o.a. DIN-Normen - 4109 "Schallschutz im Hochbau", - 18005 "Schallschutz im Städtebau", werden bei der Gemeinde Bissendorf im Planungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

2. WA-Gebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangebietes überschritten. Es werden maximal rd. 67 / 67 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

Einstufung	Südselten der Gebäude	EG und OG	Büro/Verwaltungsräume (Bewertetes Schalldämmmaß R _{w,eq})
Lärmpegelbereiche (LPB)	LPB VI (50 dB)	LPB IV (35 dB für Büroräume)	LPB IV (35 dB für Büroräume)

Hinweis: Die o.a. DIN-Normen - 4109 "Schallschutz im Hochbau", - 18005 "Schallschutz im Städtebau", werden bei der Gemeinde Bissendorf im Planungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

§ 8 Eingriffsregelung gem. § 9 (1a) BauGB

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgeboten. Das im Zuge der Eingriffsfinanzierung (s. Umweltbericht) ermittelte Kompensationssektors umfasst insgesamt 29.601 Wertehinheiten (WE).

Der Eingriffsausgleich des nicht im Plangebiet kompensierbaren Eingriffs (Kompensation, Ersatzausfuhrung, Flademausfunktionsausgleich) erfolgt - auf Teilflächen der Waldakademie Schledehausen, in der Gemarkung Schledehausen, Flur 4, Flurstücke 607 und 551 (s. nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung / Anlage des baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei).

- auf einer Teilfläche in der Gemarkung Stockum-Gut, Flur 2, des Flurstücks 26/2 (1200 m östlich des Plangebietes).

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (nur für den WA-Bereich) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

Bedeckung der Gebäude

a) Dachneigung

- Mindestdachneigung: 22°

- Maximale Dachneigung: 45°

Ausgenommen von dieser Regelung sind gem. §§ 12 u. 14 BauNVO Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeeile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).

b) Dachaufbauten -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten, Dachseinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass - vom Gäng ein Mindestabstand von 2,0 m, - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Jede Gebäudelängsseite max. drei Einzelgauben, oder ein Dachseinschnitt (Loggie), oder ein Frontspieß zulässig.

C. Hinweise

1. Geländeaufhebung

Innerhalb des Planungsraumes ist die Aufhebung des Geländes erforderlich.

2. Bodeneinde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodeneinde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

3. Immissionen

a) Immissionen aus der Landwirtschaft Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderwirtschaft zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.

b) Verkehrslärm Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke 2992 (Rhein - Löhne) im Süden sowie der Landesstraße 90 (Mindener Straße) und der Kreisstraße 321 (Lüstinger Straße) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keine Emissionsanforderungen gestellt werden.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftung vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den Teilbereichen 1-3 sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, usw.) im Lärmschatten der Gebäude selbst oder im Lärmschatten von Nebengebäuden, die den Außenwohnbereich abschirmen, anzuordnen.

Hinweis: Die o.a. DIN-Normen - 4109 "Schallschutz im Hochbau", - 18005 "Schallschutz im Städtebau", werden bei der Gemeinde Bissendorf im Planungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

3. Geruchsimmissionen

Nöwendige Abfuhrkamine (Schornsteine) im Plangebiet müssen unter Bezugnahme auf die TA Luft die Anforderungen gem. Punkt 5.5.2 der TA Luft erfüllen.

Hinweis: Die TA - Luft wird bei der Gemeinde Bissendorf im Planungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

§ 3 Grundflächenzahl (nur für den WA-Bereich) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Flächen für Zuwegungen und Stellplätze bis auf eine maximal zulässige GRZ von 0,6 (Regelüberschreitung) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig, wenn die Flächen für Zuwegungen und Stellplätze mit wasserundurchlässigen Materialien errichtet werden.

§ 4 Geschossfläche (nur für den WA-Bereich) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO

In den WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließliche ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossflächenzahl anzurechnen.

§ 5 Zahl der zulässigen Wohnungen (nur für den WA-Bereich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei Einzelhausbebauung sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhausgrundstück bzw. je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

§ 6 Nutzungsregelung für die GE(e)-Gebiete gem. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4), (5) u. (6) i.V.m. § 8 BauNVO)

a) Zulässig sind die gem. § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

b) Nicht zulässig sind gem. § 8 (2) Nr. 3 Tankstellen. Die gem. § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungststätten - sind nicht zulässig.

c) Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE(e)-Gebiet

Verkaufsfördernde für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentengruppen, der Liste mit Leistsortimenten für den Landkreis Osnabrück (ROP, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

a) zentrenrelevante Sortimente:

• Bücher, Zeitschriften, Zeitschriften

• Schreibwaren, Papier, Bestellbedarf, Büroartikel (ohne Blümmel, Kunst, Antiquitäten,

• Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel,

• Baby-, Kinderartikel, Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe,

• Unterhaltungselektronik: BkV- und Tonträger, Computer, Elektrowaren,

• Fotoartikel, Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche

• Musikinstrumente, Musikalien,

• Uhren, Schmuck, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen

• Großgeräte) Lebensmittel, Getränke,

• Apotheken*, Drogerie, Kosmetikwaren, Blumen

• nahversorgungsrelevante Sortimentengruppen (kurzfristiger Bedarf)

• Zeitschriften, Zeitschriften

• Lebensmittel, Getränke

• Apotheken*, Drogeriewaren,

• Blumen.

2. Abweichung von der Regelung unter (1) sind im Gewerbegebiet Betriebe mit räumlich und funktional zugeordneten Verkaufsfördernde, wenn das angebotene (zentren- und nahversorgungsrelevante) Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfördernde der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist. Eine gastronomische Nutzung ist im Zusammenhang mit den o.a. Verkaufsfördernde zulässig. Die Verkaufsfläche darf - inkl. Gastronomie und Nebenküche - eine Gesamtfläche von 400 m² nicht überschreiten. Weitere gastronomische Einrichtungen sind nicht zulässig.

3. Abweichung von der Regelung unter (1) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentengruppen als Randsortimente bis zu 30 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch bis zu 100 m², zulässig.

§ 7 Versickerung des Niederschlagswassers (nur für den WA-Bereich) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist ausschließlich auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind den Anforderungen des Arbeitsblattes der ATV-DVGW - A 138 entsprechend herzustellen und zu unterhalten.

Hinweis: Die Bemessung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag detailliert darzulegen. Vor Inbetriebnahme muss die Versickerungsanlage abgenommen werden.

§ 8 Eingriffsregelung gem. § 9 (1a) BauGB

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgeboten. Das im Zuge der Eingriffsfinanzierung (s. Umweltbericht) ermittelte Kompensationssektors umfasst insgesamt 29.601 Wertehinheiten (WE).

Der Eingriffsausgleich des nicht im Plangebiet kompensierbaren Eingriffs (Kompensation, Ersatzausfuhrung, Flademausfunktionsausgleich) erfolgt - auf Teilflächen der Waldakademie Schledehausen, in der Gemarkung Schledehausen, Flur 4, Flurstücke 607 und 551 (s. nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung / Anlage des baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei).

- auf einer Teilfläche in der Gemarkung Stockum-Gut, Flur 2, des Flurstücks 26/2 (1200 m östlich des Plangebietes).

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (nur für den WA-Bereich) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

Bedeckung der Gebäude

a) Dachneigung

- Mindestdachneigung: 22°

- Maximale Dachneigung: 45°

Ausgenommen von dieser Regelung sind gem. §§ 12 u. 14 BauNVO Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeeile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).

b) Dachaufbauten -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten, Dachseinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass - vom Gäng ein Mindestabstand von 2,0 m, - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Jede Gebäudelängsseite max. drei Einzelgauben, oder ein Dachseinschnitt (Loggie), oder ein Frontspieß zulässig.

C. Hinweise

1. Geländeaufhebung

Innerhalb des Planungsraumes ist die Aufhebung des Geländes erforderlich.

2. Bodeneinde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodeneinde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

3. Immissionen

a) Immissionen aus der Landwirtschaft Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderwirtschaft zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.

b) Verkehrslärm Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke 2992 (Rhein - Löhne) im Süden sowie der Landesstraße 90 (Mindener Straße) und der Kreisstraße 321 (Lüstinger Straße) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keine Emissionsanforderungen gestellt werden.

weitergeh