Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

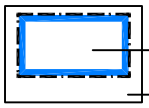
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434);

12. Bundesimmissionsschutzverordnung - Störfall-Verordnung (12. BImSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO) mit den Teilflächen GEe1, GEe2, GEe3 und GEe4 (GEe4a und GEe4b), siehe textliche Festsetzungen D.1.1
GIe	Eingeschränktes Industriegebiet GIe (§ 9 BauNVO) mit den Teilflächen GIe1 und GIe2, siehe textliche Festsetzungen D.1.2
IFSP... dB(A)/qm tags IFSP... dB(A)/qm nachts	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP, siehe textliche Festsetzungen D.1.3
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8
IV	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 4 Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:
GHmax. 119,0 m ü.NHN	- Zulässige Gesamthöhe GH in Metern über NHN, Höchstmaß, z.B. 119 m ü. NHN
BMZ 8,0	Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 8,0

3. Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)



Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

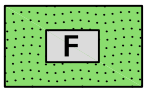
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

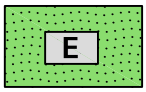
Fläche für die Schmutzwasserbeseitigung: Unterirdisches Pumpwerk

Fläche für die Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser: Naturnahe Anlagen zur Bewirtschaftung und Beseitigung von Niederschlagswasser mit jeweils wechselnden Böschungsneigungen einschließlich Löschwasserreservoir und Löschwasserentnahmestellen

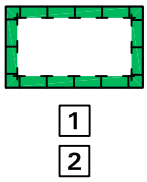
6. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), Zweckbestimmung: Grünzug entlang Fledderbach

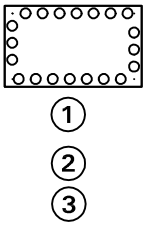


Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), Zweckbestimmung: Eingrünung



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.3.2, D.3.4:

- Bereichskennzeichnung 1: Galeriewald am Fledderbach
- Bereichskennzeichnung 2: Naturnahe Gewässerentwicklung



Flächen für Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.3.3, D.3.4:

Bereichskennzeichnung 1: Ergänzung der Baumreihe entlang der Westgrenze des Bebauungsplans (Versmolder Straße)
Bereichskennzeichnung 2: Wildstrauchhecke
Bereichskennzeichnung 3: Initialpflanzung

7. Leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 13, Nr. 21 BauGB)

Führung von Versorgungsleitungen: 10 kV Erdkabel der Westnetz GmbH

GFL 1

Fläche für Leitungs- und Betretungsrechte zugunsten der Stadt Dissen aTW und der Ver- und Entsorgungsträger: Geplante Schmutzwasser-Druckrohrleitung sowie geplante Trinkwasserleitung

GFL 2

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Dissen aTW, der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger sowie Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Bauliche Anlagen an Bundesautobahnen (§ 9(2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)): Grenze des 100 m-Bereichs (Baugenehmigungen etc. bedürfen hier der Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde)

Bauliche Anlagen an Landes- und Fernstraßen (§ 24(2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)): Grenze des 40 m-Bereichs (Baugenehmigungen etc. ausgenommen Genehmigungen für Werbeanlagen sind hier im Benehmen mit der Straßenbaubehörde zu erteilen)

9. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

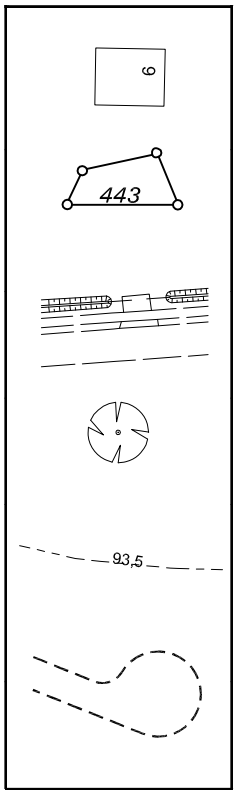
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP)

12,0

Maßangabe in Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Straßenausbau, Bestand, Aufnahme durch Ingenieurbüro Tovar und Partner (Osnabrück, April 2014)

Vorhandene Bäume mit Kronendurchmesser, Aufnahme durch Ingenieurbüro Tovar und Partner (Osnabrück, April 2014)

Höhenlinien mit Angabe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Aufnahme von Höhepunkten durch Ingenieurbüro Tovar und Partner (Osnabrück, April 2014)

Mögliche Verlängerung der Haupterschließung mit Wendeanlage

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO mit den Teilflächen GEe1, GEe2, GEe3 und GEe4a/b

- mit Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften nach § 1(4) BauNVO gemäß textlicher Festsetzung D.1.3 sowie
- mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO wie folgt:

Im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe gilt gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO:

a) **Anlagen für sportliche Zwecke** sind unzulässig

b) **Gebäude für freie Berufe** sind unzulässig;

c) **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** sind unzulässig

d) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sind unzulässig;

e) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig;

f) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig;

g) **Einschränkung von Einzelhandel:** Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher ist unzulässig.

h) **Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

1.1.1 Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** können **Gewerbebetriebe und Anlagen nach textlicher Festsetzung D.1.1h** zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.1.2 Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** können in der **Teilfäche GEe4a/b** des eingeschränkten Gewerbegebiets Gebäude für freie Berufe zugelassen werden.

1.1.3 **Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe** können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt sowie wenn es im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht,
- die Verkaufsfläche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist sowie eine Größe von 400 m² insgesamt nicht überschreitet.

***Hinweis**:*
Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

1.2 Eingeschränktes Industriegebiet GIe gemäß § 9 BauNVO mit den Teilflächen GIe1 und GIe2

- mit Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften nach § 1(4) BauNVO gemäß textlicher Festsetzung D.1.3 sowie
- mit Nutzungseinschränkungen gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO wie folgt:

Im eingeschränkten Industriegebiet GIe gilt gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO:

a) **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** sind unzulässig;

b) **Gebäude für freie Berufe** sind unzulässig;

c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig;

d) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind unzulässig;

e) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig;

f) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig;

g) **Einschränkung von Einzelhandel:** Es gilt der Ausschluss von Einzelhandel gemäß textlicher Festsetzung D.1.1g;

h) **Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

1.2.1 Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** können Gewerbebetriebe und Anlagen nach textlicher Festsetzung D.1.2h zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.2.2 **Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben im eingeschränkten Industriegebiet GIe** können bei Einhaltung der textlichen Festsetzung D.1.1.3 ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe und des eingeschränkten Industriegebiets GIe nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO) durch immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP:

In den Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe und des eingeschränkten Industriegebiets GIe sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden, für die einzelnen Teilflächen festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP, definiert als Lw“ in dB(A) je m² Betriebsgrundstück, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	IFSP in dB(A) tags	IFSP in dB(A) nachts
GEe1, GEe2, GEe4a/b	60	./.
GEe3	65	./.
GIe1, GIe2	70	45

Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe (Kappungsgrenze):
Ein Betrieb bzw. eine Anlage ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel der emittierten Betriebsgeräusche den Immissionsrichtwert nach TA Lärm 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Ermittlungsgrundlagen und Hinweis:

- Grundlage der Festsetzungen und der Ableitung und Definition der IFSP:
  Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Südlich der A 33“ der Stadt Dissen, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.12.2014, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbesondere TA Lärm 1998 vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503) und DIN ISO 9613, Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“ Allgemeines Berechnungsverfahren (Deutsches Institut für Normung e.V., Ausgabe Oktober 1999, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Dissen aTW).
- Ermittlungsgrundlagen für die sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an Nachbarwohnhäusern gemäß Schallgutachten (siehe dort, Kapitel 6):
  - Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: h= 4 m.
  - Innerhalb des Plangebiets: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
  - Außerhalb des Plangebiets: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
  - Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613, Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Stand Oktober 1999.
- ***Hinweis:*** *Zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel an den maßgeblichen im Immissionsorten im Einwirkungsbereich eingehalten werden.*

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO): Bezugshöhe für die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe GH in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92): Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gesamthöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika). Siehe auch Hinweis F.6.

2.1.1 Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann eine **Überschreitung der in der Plankarte jeweils festgesetzten maximalen Gesamthöhe** durch Dachaufbauten für Maschinen-/ Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch bauliche Anlagen für Gewerbe-/ Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kranbahnen, Hochregallager o.ä.) um bis zu 5 m in der Teilfläche GEe1 des eingeschränkten Gewerbegebiets und im eingeschränkten Industriegebiet GIe sowie um bis zu 8 m in den übrigen Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe2, GEe3 und GEe4a/b zugelassen werden.

2.1.2 Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann in der **Teilfläche GEe1** des eingeschränkten Gewerbegebiets eine Überschreitung der festgesetzten Zahl von höchstens vier Vollgeschossen um **ein weiteres Vollgeschoss** zugelassen werden. Die maximal zulässig Gesamthöhe von 111,0 m über Normalhöhennull (NHN) ist dabei einzuhalten.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Festsetzungen für Beleuchtungen im gesamten Geltungsbereich (§ 9(1) Nr. 20 BauGB): Für die **Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, von privaten und öffentlichen Stellplätzen und Parkplätzen sowie für Straßenraumbeleuchtungen** sind nur monochromatische Natriumdampf-Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) sowie LED-Leuchten und -Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu maximal 3.000 Kelvin zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Fassadenstrahlern, Gebäude- und Straßenraumbeleuchtungen zu unterbinden. Siehe auch Hinweis F.5.

3.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Planeintrag (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

a) Innerhalb der **Fläche mit der Bereichskennzeichnung 1** ist der lineare Baumbestand aus Erlen und Eschen zu erhalten und zu entwickeln („Galeriewald“, Biotop nach § 30 BNatSchG)

b) Innerhalb der **Fläche mit der Bereichskennzeichnung 2** ist der Fledderbach naturnah zu entwickeln. Naturnahe Maßnahmen der Regenwasserableitung sind zulässig. Die Böschungen sind abzuflachen und mit wechselnden Neigungen auszubilden. Der gewässerbegleitende Gehölzbestand ist zu erhalten und um mindestens 6 Bäume zu ergänzen. Unterhaltungswege sind mit Schotterrasen zu befestigen.
Anzupflanzende Baumarten: Schwarzerle, Gemeine Esche
Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm

3.3 Flächen für Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

a) Innerhalb der **Fläche mit der Bereichskennzeichnung 1** ist eine einreihige Baumpflanzung mit einem Abstand der Bäume untereinander von höchstens 15 m zu pflanzen.
Anzupflanzende Baumart: Berg-Ahorn
Pflanzqualität: Stammumfang 16-18 cm

b) Innerhalb der **Fläche mit der Bereichskennzeichnung 2** ist eine flächendeckende, frei wachsende **Wildstrauchhecke** anzupflanzen.
Pflanzabstände: 1 m zu den Flächengrenzen sowie 1,5 m in und 1 m zwischen den Reihen
Anzupflanzende Arten: Stiel-Eiche (10 % der Gesamtmenge), Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Feldahorn, Ohrweide, Eberesche
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv; Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

c) Innerhalb der **Fläche mit der Bereichskennzeichnung 3** ist eine flächendeckende, frei wachsende **Wildstrauchhecke** anzupflanzen.
Pflanzabstände: 1 m in und 1 m zwischen den Reihen
Anzupflanzende Arten: Ohrweide, Schneeball, Faulbaum, Pfaffenhütchen
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv

3.4 Vorhandene und anzupflanzende **Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten** (vgl. DIN 18920) sowie bei Abgang gleichartig **zu ersetzen**.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 „Gewerbe- und Industriepark südlich der A 33 - 1. Bauabschnitt“

1. Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen

a) **Werbeanlagen an Gebäuden** sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Die Größe der Anlagen darf maximal 25 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

b) **Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht** sind unzulässig (grell: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).

c) **Freistehende Werbeanlagen und Pylone** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur bis zu der jeweils festgesetzten, maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig.

***Hinweise**:*
***Abweichungen** für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden.*
*Relevante **Beeinträchtigungen des Verkehrs** auf der A 33 und der Versmolder Straße (K 335) dürfen nicht entstehen.*

F. Hinweise

1. Altlasten:

Im Umfeld des Plangebiets sind mehrere Altstandorte registriert. Mit Ausnahme zweier Altstandorte unmittelbar im südwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich an der Ecke Versmolder Straße/Mittelweg befinden sich diese im Norden in Abständen von über etwa 600 m, im Westen von Dissen in mindestens etwa 1.300 m Entfernung und im Süden über etwa 700 m entfernt von den überplanten Flächen. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

2. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

3. Bodenfunde:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z.B.: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14(1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich meldepflichtig bei der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(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 Arbeit gestattet.

4. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern und Fassadenbegrünungen sowie die Platzierung von Photovoltaikanlagen auf großen Hallendächern werden empfohlen. Grünflächen und betriebliche Reserveflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

5. Beleuchtung:

Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von bis zu maximal 3.000 Kelvin. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden - Stichwort „Lichtverschmutzung“.

6. Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässigen Gesamthöhen GH werden im Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 92). Hierzu wurden zunächst durch ein Aufmaß des Ingenieurbüros Tovar und Partner aus Osnabrück am 08.04.2014 die Höhenlagen des gewachsenen Geländes ermittelt. Diese sind anhand von Höhenlinien in der Plankarte kenntlich gemacht. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Geländehöhen und der angestrebten Gesamthöhen baulicher Anlagen von 10 m, 12 m, 16 m bzw. 25 m sind für die jeweiligen Teilflächen entsprechende maximale Gesamthöhen in Meter über NHN im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch ist jeweils eine eindeutige Höhenbestimmung gewährleistet.

7. Verkehrslärm der A 33:

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat im Aufstellungsverfahren mitgeteilt: Von der Autobahn A 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast können hinsichtlich Immissionsschutz keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

8. Auslage von DIN-Normen:

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen (DIN-Norm ISO 9613, Teil 2, DIN 18920) werden beim Bauamt der Stadt Dissen aTW in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

STADT DISSEN aTW

BEBAUUNGSPLAN NR. 87

„Gewerbe- und Industriepark südlich der A33 – 1. BA“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 106 cm x 148 cm Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Oktober 2015

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Schr, vB