



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE_a** Gewerbegebiete mit Einschränkungen
- überbaubare Grundstücksflächen -
Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 - 3
- GE_e** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 5,0** Baumassenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- L_{Ek}** maximale Emissionskontingente L_{Ek} (nach DIN 45691)
tags / nachts in dB(A) / m² (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- geplante Transformatorstation**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Verkehrslärm-Isophone;
Beurteilungspegel nachts L_r > 50 dB(A)
(siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Richtfunkverbindung, Trasse Nr. 758**
- Altlasten gem. Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, Stand: August 2004 (Nachrichtliche Übernahme)
KRIS Nr. gekürzt: [74069...] Gemeinde - Lfd. Nummer

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **10.09.2018** als Satzung beschlossen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Bei den kursiv gedruckten textlichen Festsetzungen handelt es sich um inhaltlich unveränderte Übernahmen aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan. Diese wurden lediglich aus Gründen der Planklarheit auch in die vorliegende Änderung übernommen und tw. redaktionell aktualisiert. Für diese Festsetzungen gelten auch weiterhin die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Ursprungsbebauungsplanes gültigen Fassungen der Rechtsvorschriften. Bei den nicht kursiv gedruckten Festsetzungen handelt es sich um neue hinzukommende Festsetzungen für den Änderungsbereich, für die die aktuellen Fassungen der Rechtsvorschriften gelten.

- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE_e) sind gem. § 1 Abs. 5, u. 9 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig:
Vergnügungsstätten, Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen).
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE_e) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig:
Lebensmittel, Feinkost / Antiquitäten, Babybedarf, Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik; Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik; Einrichtungszubehör (ohne Möbel); Kunstgewerbe; Musikalienhandel; Uhren / Schmuck; Spielwaren; Sportartikel; Kosmetik; Haushaltswaren; Strickwaren, Handarbeiten, Stoffe; Bastelartikel.
Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE_e) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten: GE_e: tagsüber (6-22 h) 64 dB(A), nachts (22-6 h) 49 dB(A).
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, i. d. F. vom Dezember 2006.
- In den Bereichen zwischen der Niedersachsenstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts L_r > 50 dB(A)), sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 1,00 m nicht überschreiten.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 15,0 m über Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5,0 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) gemäß der Liste des Umweltberichtes (zum Ursprungsbebauungsplan) zu pflanzen.
- Entlang neuer Flurstücksgrenzen sind auf jeder Seite neu entstehender Gewerbegrundstücke mind. 2,0 m breite Streifen als unversiegelte Freiflächen anzulegen. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass für Amphibien geeignete Durchlässe mit einer lichten Weite bzw. Höhe von mind. 5 cm in Erdbodenhöhe entstehen. Lichtschächte und Kellertreppen sind so anzulegen, dass sie keine Fallen für Amphibien darstellen.
- Die Beleuchtung der Fläche soll zum Schutz von Insekten, auch als Nahrung für Vögel und Fledermäuse, nach den neuesten Standards und möglichst sparsam erfolgen. Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtströhmern verwendet werden, sind Rohren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

Badbergen, den

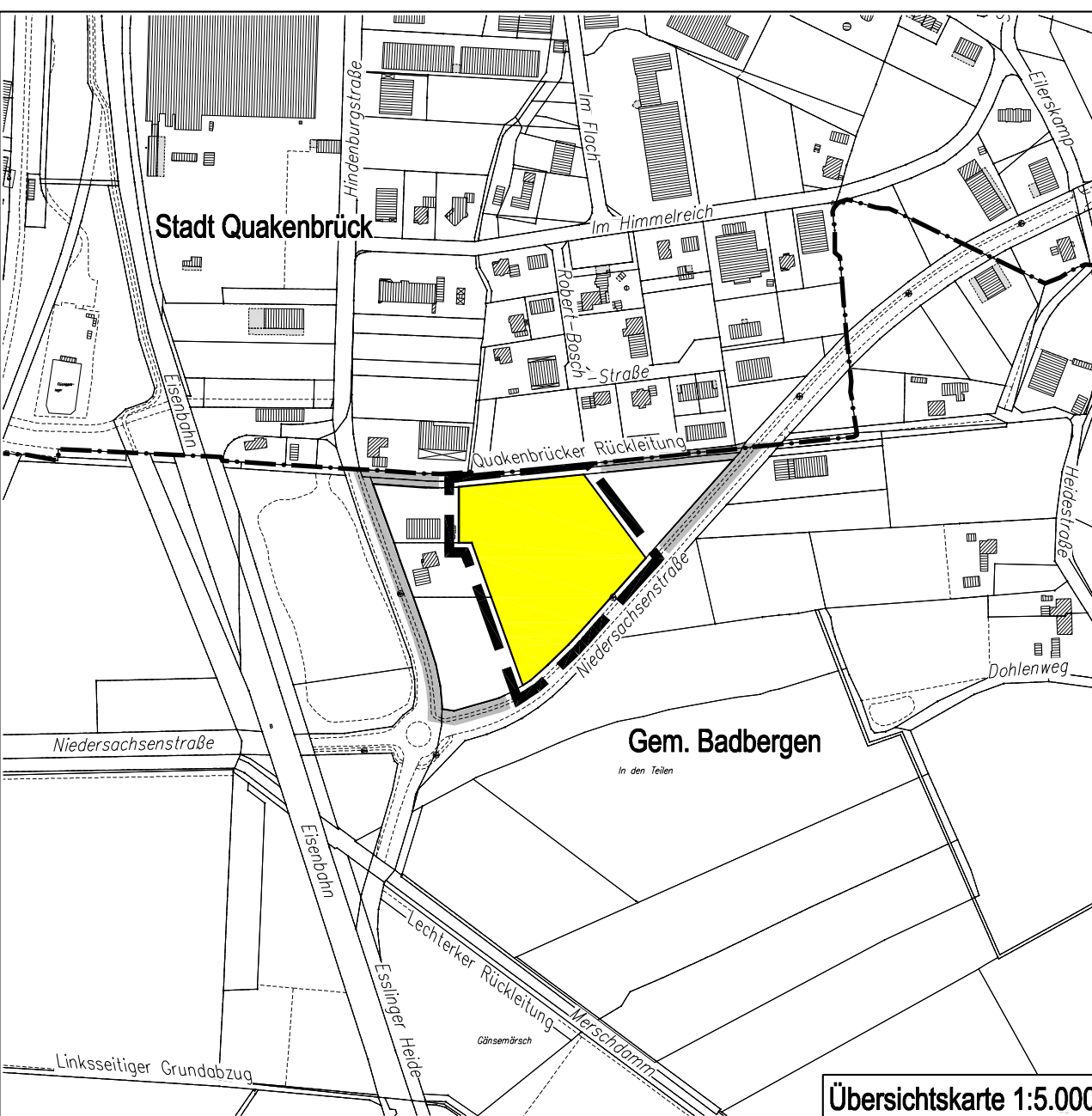
Bürgermeister

HINWEISE

- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Badbergen, Am Markt 3, 49635 Badbergen, zur Einsicht bereitgehalten.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger rechtzeitig zu benachrichtigen und z.B. um Anzeile der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Geräusch- und Staubmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Tr.-Nr. 758 der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 75 m über NN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden (um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen).
- Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Lärmkontingente (LEK) nach DIN 45691, effektive Werte sind, der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspiegels berücksichtigt werden.
- Nach § 78b WHG sind die HQextrem-Bereiche (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) bei der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu ist für den Änderungsbereich insbesondere folgender Sachverhalt von Bedeutung:
Bei dem im südlichen Bereich Quakenbrücks dargestellten Risikogebiet (HQextrem-Bereich gemäß Hochwassergefahrenkarte NLWKN 2013) wurde ein Szenario angenommen, in dem die Dämme und Deiche der Gehobenen Hase auf der westlichen Flussseite nicht vorhanden bzw. gebrochen sind und sich ein mit Wasserstand HQ 20 angenommener Wasserspiegel in die Fläche ergießt. Diese Annahme spiegelt jedoch nicht mehr die heutige Situation wider. Denn in den Jahren 2016 und 2017 wurden durch das Land Niedersachsen bzw. dem zuständigen NLWKN die Dämme und Deiche entlang der Gehobenen Hase grundlegend ertüchtigt (vgl. hierzu u.a. NLWKN – Direktion – Geschäftsbereich VI, Planfeststellungsbeschluss für die Erneuerung der Dämme und Deiche an der Gehobenen Hase zwischen Quakenbrück und Gehde vom 23.03.2015).
Das für die Ermittlung der HQextrem-Bereiche der Hase 2013 zugrunde gelegte Szenario ist daher angesichts der Erneuerung und Instandsetzung der Dämme und Deiche entlang der Gehobenen Hase nicht mehr aktuell. Dies insbesondere deshalb, weil die Gesamtkonzeption des ertüchtigten Dammsystems auch vorsieht, dass im Falle eines HQ100 bis HQextrem eine Überflutung der Flächen östlich der Deichanlagen erfolgt. Der vorliegende Änderungsbereich liegt westlich der Gehobenen Hase. Eine Überflutungsgefahr der westlich gelegenen Flächen ist jedoch angesichts der ertüchtigten Damm- und Deichanlagen sehr unwahrscheinlich. Selbst wenn es bei einem Extremhochwasser Auswirkungen auf der westlichen Flussseite geben sollte, wären die Überflutungsbereiche und -höhen gegenüber des HQextrem-Szenarios 2013 deutlich geringer.
Vor dem Hintergrund der vorstehend beschriebenen Situation sind die aktuellen Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten 2013 für den Änderungsbereich als unrealistisch anzusehen. In Gesprächen mit dem NLWKN hat dieser Jüngst bestätigt, dass gerade für die Einflussbereiche der Gehobenen Hase die HQextrem-Karten 2013 aufgrund der mittlerweile abgeschlossenen Deich-/Dammernueuerung an der Gehobenen Hase dringend zu überarbeiten sind. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass der vorliegende Änderungsbereich nicht innerhalb des HQextrem-Bereichs der Hase liegt.
- Aus Gründen der gesicherten Versorgung mit hochgeschwindigkeitsfähigen Telekommunikationsnetzen wird empfohlen, neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mindestens mit hochgeschwindigkeitsfähigen, passiven Netzinfrastrukturen (z.B. Leer- und Leitungsrohre, Kabelkanäle etc.) mit § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).
- Bauzuteilungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)** - WHG - vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NkomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 113).
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Ein Altstandort (KRIS Nr. 2754) und eine flächige Altablagerung (KRIS Nr. 7406930004) liegen unmittelbar nördlich der Quakenbrücker Rückleitung und des Änderungsbereichs. Nach den Erkenntnissen der Gemeinde Badbergen wurden die zur Gefährdungsabschätzung erforderlichen Untersuchungen bereits in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück durchgeführt. Demnach ist mit Gefährdungen des Änderungsbereichs nicht zu rechnen.
Der Änderungsbereich liegt ferner im Nahbereich der Rüstungsalstatt Quakenbrück. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).
 - Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKN 2013) vollständig innerhalb des HQextrem-Bereichs der Hase. In HQextrem-Bereichen sind Bauleitplanungen und Bebauungen nicht verboten. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 78b WHG).
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschicht (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277 oder 4433) unverzüglich gemeldet 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalenschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

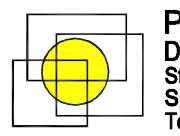


ENDFASSUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „GEWERBEGEBIET HINDENBURGSTRASSE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB)

GEMEINDE BADBERGEN

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

| | |
|--|---|
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 25.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. | Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden. |
| Badbergen, den | Badbergen, den |
| Bürgermeister | Bürgermeister |
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 06.07.2018 bis einschl. 06.08.2018 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. | Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden. |
| Badbergen, den | Badbergen, den |
| Bürgermeister | Bürgermeister |
| Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 10.09.2018 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. | Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom: |
| Badbergen, den |  PLANUNGSBÜRO Dehling & Twisselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35 |
| Bürgermeister | Osnabrück, den 23.03.2018 / 11.04.2018 / 17.08.2018 |