

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- GE<sub>e</sub>** Gewerbegebiete mit Einschränkungen
- überbaubare Grundstücksflächen -
- Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 - 2

- nicht überbaubare Grundstücksflächen -
- Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- 1,6** Geschossflächenzahl
- 0,8** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- L<sub>EK</sub>** maximale Emissionskontingente L<sub>EK</sub> (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m<sup>2</sup> (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

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

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

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

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts L<sub>r</sub> > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)

**Nachrichtliche Übernahmen**

Richtfunkverbindung, Trassen Nr. 748 und 786

<b>Planunterlage</b>		<b>Geschäftszeichen: P 09010</b>
<b>Kartengrundlage:</b>	Liegenschaftskarte	
<b>Landkreis:</b>	Osnabrück-Land	
<b>Gemeinde:</b>	Badbergen	
<b>Gemarkung:</b>	Lechterke	
<b>Flur:</b>	2	
<b>Maßstab:</b>	1:1.000	
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtbezogene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03. August 2009). 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.		
Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Offentl. best. Verm.-Ing.		
Quakenbrück, den .....	.....	Antragsteller
	Offentl. best. Verm.-Ing.	

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **25.06.2012** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE<sub>e</sub>) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten nicht zulässig:  
Lebensmittel, Feinkost; Kunst / 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 zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.  
Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE<sub>e</sub>) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691, bezogen auf 1 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:  

GE<sub>e</sub>: tagsüber (6-22 h) 55 dB(A), nachts (22-6 h) 42 dB(A).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, i. d. F. vom Dezember 2006.
3. In den Bereichen zwischen der Niedersachsenstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts L<sub>r</sub> > 50 dB(A)), sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
4. 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.
5. 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.
6. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen.

Badbergen, den .....

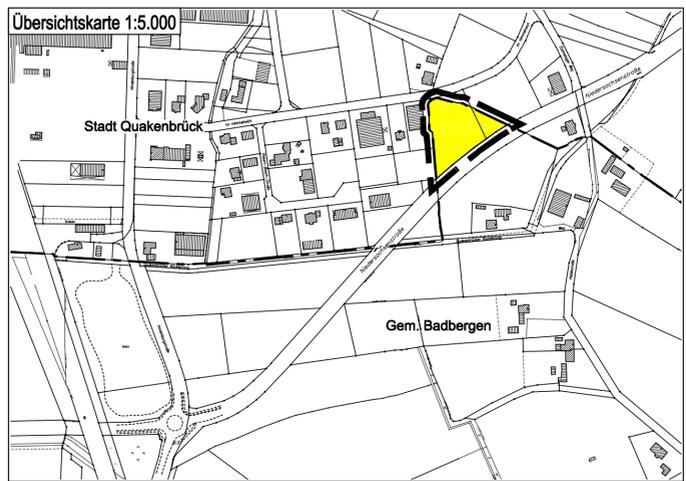
.....  
Bürgermeister

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**HINWEISE**

1. Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Lärmkontingente (L<sub>EK</sub>) nach DIN 45691 „effektive Werte“ sind, der „wahren“ 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 als stärker emittierende Bereiche zu verwicklichen. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
3. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten.
4. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
5. 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.



**ENDFASSUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 29**  
**„GEWERBEGEBIET NIEDERSACHSENSTRASSE“**  
**(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 a BauGB)**

**GEMEINDE BADBERGEN**  
**SAMTGEVINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **16.02.2012** dem Entwurf des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **31.07.2012** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **31.07.2012** rechtsverbindlich geworden.

Badbergen, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **26.03.2012** dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 **29.03.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **12.04.2012** bis einschl. **15.05.2012** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Badbergen, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Badbergen, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **25.06.2012** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Badbergen, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:



**PLANUNGSBÜRO**  
**Dehling & Twiselmann**  
Stadt-, Bauteil- und Landschaftsplanung  
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück  
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 08.03.2012