



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GEe Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 bis 3

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

Maß der baulichen Nutzung

5,0 Baumassenzahl
0,6 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: private Erschließungswege / Feuerwehrzufahrten
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

vorhandene Abwasser-Druckleitung

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger 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 Lr > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NfKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am 02.04.2012 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe1) 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.
 - Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe1) sind Lagerplätze für Recyclingmaterialien und für Abfallstoffe nicht zulässig.
 - Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe1) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06:00 h - 22:00 h) noch nachts (22:00 h - 06:00 h) überschreiten:

tagsüber (6-22 h) 65 dB(A), nachts (22-6 h) 50 dB(A).
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, i. d. F. vom Dezember 2006.
- In den Bereichen zwischen der B 68 neu und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts L_r > 50 dB(A)), sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte 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 1,0 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, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
 - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 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 ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

Badbergen, den
Bürgermeister

Planunterlage		Geschäftszeichen: P 07004	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte		
Landkreis:	Osnabrück-Land		
Gemeinde:	Badbergen		
Gemarkung:	Grothe		
Flur:	6		
Maßstab:	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 nicht eigene 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 30. Juli 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den 21.06.2012

gez. Alves
Öffentl. best. Verm.-Ing.

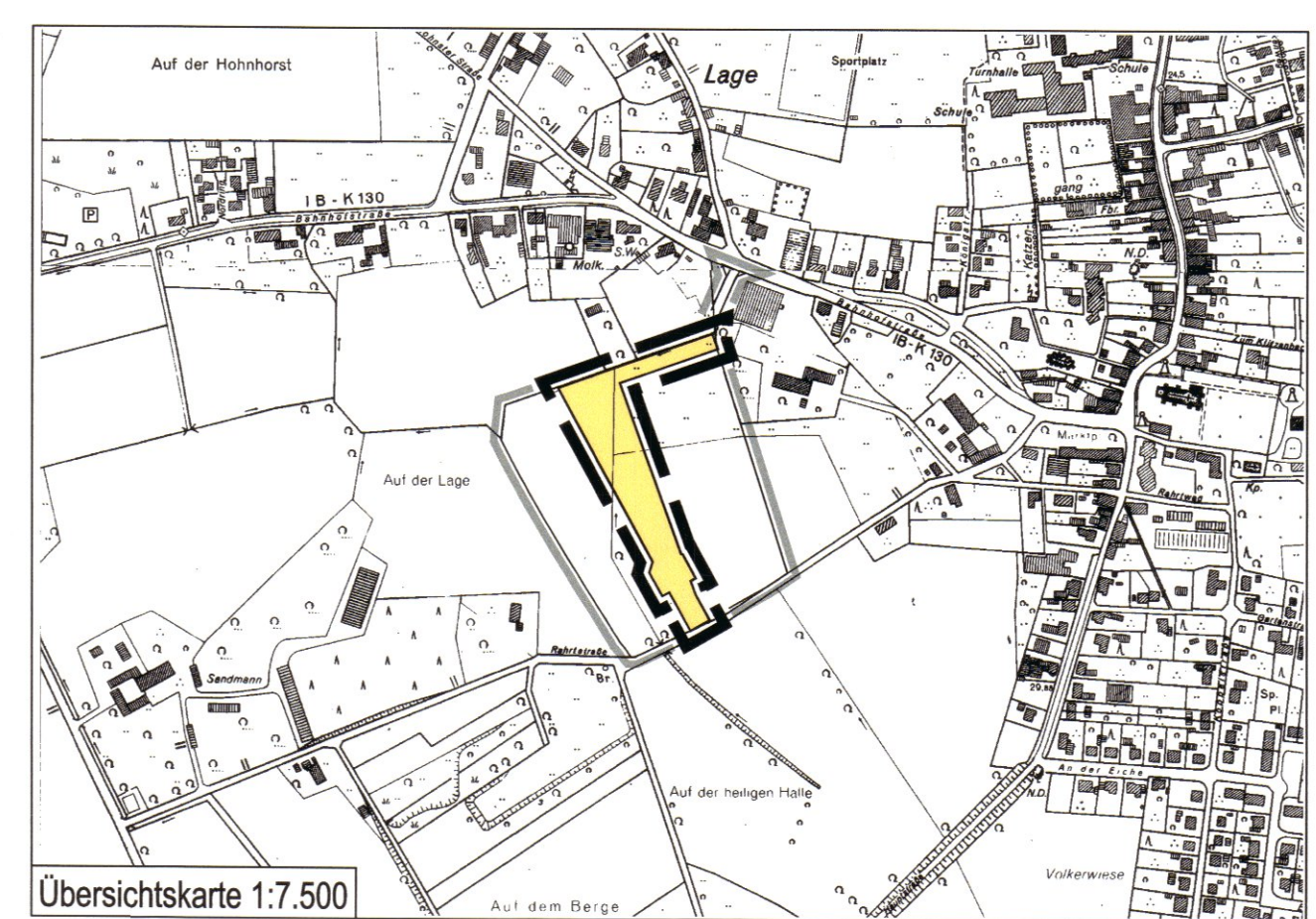
Antstempel

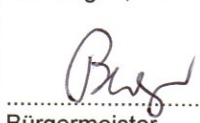
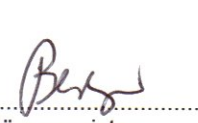





NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Aufgrund von möglichen Umrangern sind folgende Bedingungen und Auflagen nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten:
Es muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine Prospektion mit Bodeneingriff = Anlage von Suchschnitten im südöstlichen Teilbereich erfolgen, d.h. Entfernung des Oberbodens mittels eines Baggers mit breiter, zahnloser Grabenschaufel und Herstellung von zur archäologischen Begutachtung geeigneten Plana und Profilen durch Fachpersonal.
Ergebnisabhängig erfolgt eine Entscheidung über die weitere vollständige Ausgrabung angetroffener Bodendenkmale oder die Freigabe von Flächen für Baumaßnahmen. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück) soll in die weiteren Detailplanungen und die Umsetzung der Auflagen einbezogen werden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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.
- 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 Feuchtbiotopen 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

- Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Lärmkontingente (L_{eq}) 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 Gebäudeabstände oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärm-schutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
- 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 Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit zu bitten.
- 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.
- Von der Bundesstraße 68-Neu sowie der Kreisstraße 130 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 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.



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 38		3. AUSFERTIGUNG	
„BAHNHOFSTRASSE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 a BauGB)			
GEMEINDE BADBERGEN			
SAMTGEVINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK			
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.02.2012 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.		Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 31.05.2012 rechtsverbindlich geworden.	
Badbergen, den 27.07.2012		Badbergen, den 27.07.2012	
 Bürgermeister		 Bürgermeister	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.02.2012 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsgründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.		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.	
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsgründung haben vom 16.02.2012 bis einschl. 20.03.2012 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		Badbergen, den	
Badbergen, den 27.07.2012		Badbergen, den	
 Bürgermeister		 Bürgermeister	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsgründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.		Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsgründung haben vom bis einschl. gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	
Badbergen, den 27.07.2012		Badbergen, den 27.07.2012	
 Bürgermeister		 Bürgermeister	
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 02.04.2012 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.		Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:	
Badbergen, den 27.07.2012		 PLANUNGSBÜRO DERLING & TWISSELMANN Stern, Bauleit- und landschaftsplanung Sternstraße 27 49078 Osnabrück Tel. (0541) 323-2277 Fax (0541) 323-2278	
Badbergen, den 09.02.2012		Osnabrück, den 09.02.2012	