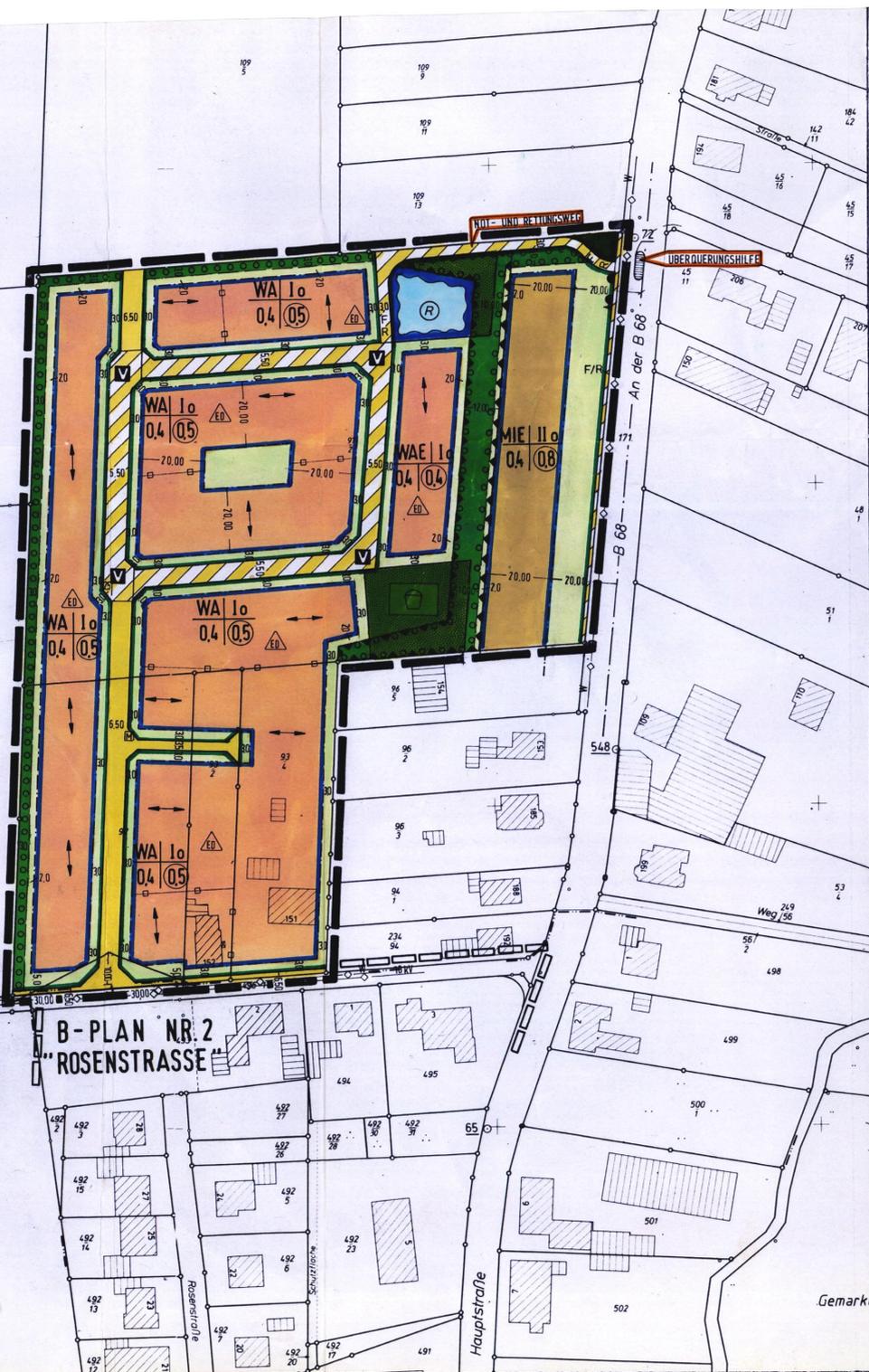


Gemeinde Badbergen  
Gemarkung Grothe Flur 12



M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WAE Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung
- MIE Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschoßflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße)
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F/R Fußweg / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HINWEISE:

- Von der Bundesstraße können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße und der vorderen Bauflucht der Gebäude im Mischgebiet sind Werbeanlagen blendfrei aufzustellen und so zu gestalten, daß eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrsschildern auszuschließen ist.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m Höhe über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, daß im Norden und Westen an dieses Gebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschemissionen sind als örtlich hinzunehmen.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 zu beachten.
- Bei der Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- 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.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf das vorhandene 10 kV-Erdkabel in der Nordstraße Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen der RWE Energie AG sind von Hand auszuführen. Die genaue Lage kann in der Örtlichkeit von der Bezirksstelle Althausen der Nike Osnabrück angegeben werden.

HAUPTVERSORGUNGSANLAGEN

- Elk-Freileitung mit Schutzstreifen
- 10 kV Erdkabel
- W Wasserleitung

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen (öffentlich)
- Spielfeld

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtwinkel (Hinweis)
- Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall, Höhe mind. 3,5 m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am ... als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Im Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (MIE) sind Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr.1 BauNVO unzulässig.
- Im Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (MIE) sind Wohnungen nur über dem Erdgeschoß zulässig. In diesem Bereich wird der Richtwert des Mischgebietes von tags 60 dB(A) um 4,1 dB(A) und der Nachtwert von 50 dB(A) um bis zu 6,9 dB(A) überschritten. Bei den Grundrißgestaltungen der Wohnungen sind die Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten auszurichten. Die Fenster, Fenstertüren und anderen Öffnungen zu Aufenthaltsräumen, von denen die B 68 eingesehen werden kann, müssen der Schallschutzklasse 3 (Rw = 35 - 39 dB(A)) entsprechen. Das resultierende Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> der sonstigen Außenbauteile (Wände, Dächer, Lüftungselemente) muß ebenfalls diese Anforderungen erfüllen.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Nutzungseinschränkungen (WAE) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm die der B 68 zugewandten Außenbauteile der Dachgeschosse (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) mit einem Schalldämmwert von 35 - 39 dB(A) entsprechend der Schallschutzklasse III auszustatten.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in den eingeschossigen Gebieten von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschöß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt. Auch in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird auf maximal 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl von 0,4 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 gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
- Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Das Geländeoberflächenniveau ist im Bereich der Bundesstraße ...
- Zur Erschließung des Mischgebietes sind max. drei kombinierte Zu- und Ausfahrten von der Bundesstraße 68 zulässig.
- Das Lichtraumprofil des Not- und Rettungsweges muß mind. eine Breite und Höhe von 3,50 m aufweisen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET:

- Die Dachausbildung muß als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebel sind unzulässig. Die Dachneigung muß zwischen 35 und 45 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Badbergen, den 31.05.95

Stellv. Bürgermeister  
Gemeindedirektor

**URSCHRIFT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „WOHNGEBIET NORDWEST“**  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
**GEMEINDE BADBERGEN**  
**SAMTGEMEINDE ARTLAND, LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.1.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.94 örtlich bekannt gemacht.

Badbergen, den 10.10.94  
\* Verwaltungsausschub

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.2.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.2.95 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 9.3.95 bis zum 11.4.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Badbergen, den 11.4.95  
\* Verwaltungsausschub

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom ... bis zum ... beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... bis zum ... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom ... bis zum ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Badbergen, den ...

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.5.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Badbergen, den 31.5.95

Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Aufträgen/Maßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 05. Jan. 1996

Landkreis Osnabrück  
Der Oberinspektor  
Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Badbergen, den ...

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Badbergen, den ...

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Badbergen, den ...

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

**PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ**  
Regional-Bauleitplanung u. Landschaftsplanung  
Nikolaifort 1-2, 49074 Osnabrück  
Tel. (05 41) 222 67 Fax (05 41) 2016 35

Osnabrück, den 29.7.1994/12.9.1994/9.1.1995/23.2.1995/21.6.1995

Gemeindedirektor

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2069/93  
Liegenschaftskarte: 3034B, 3134A  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.10.1993). 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.

Osnabrück, den 27. Juni 1995

Katasteramt Osnabrück

(Unterschrift)