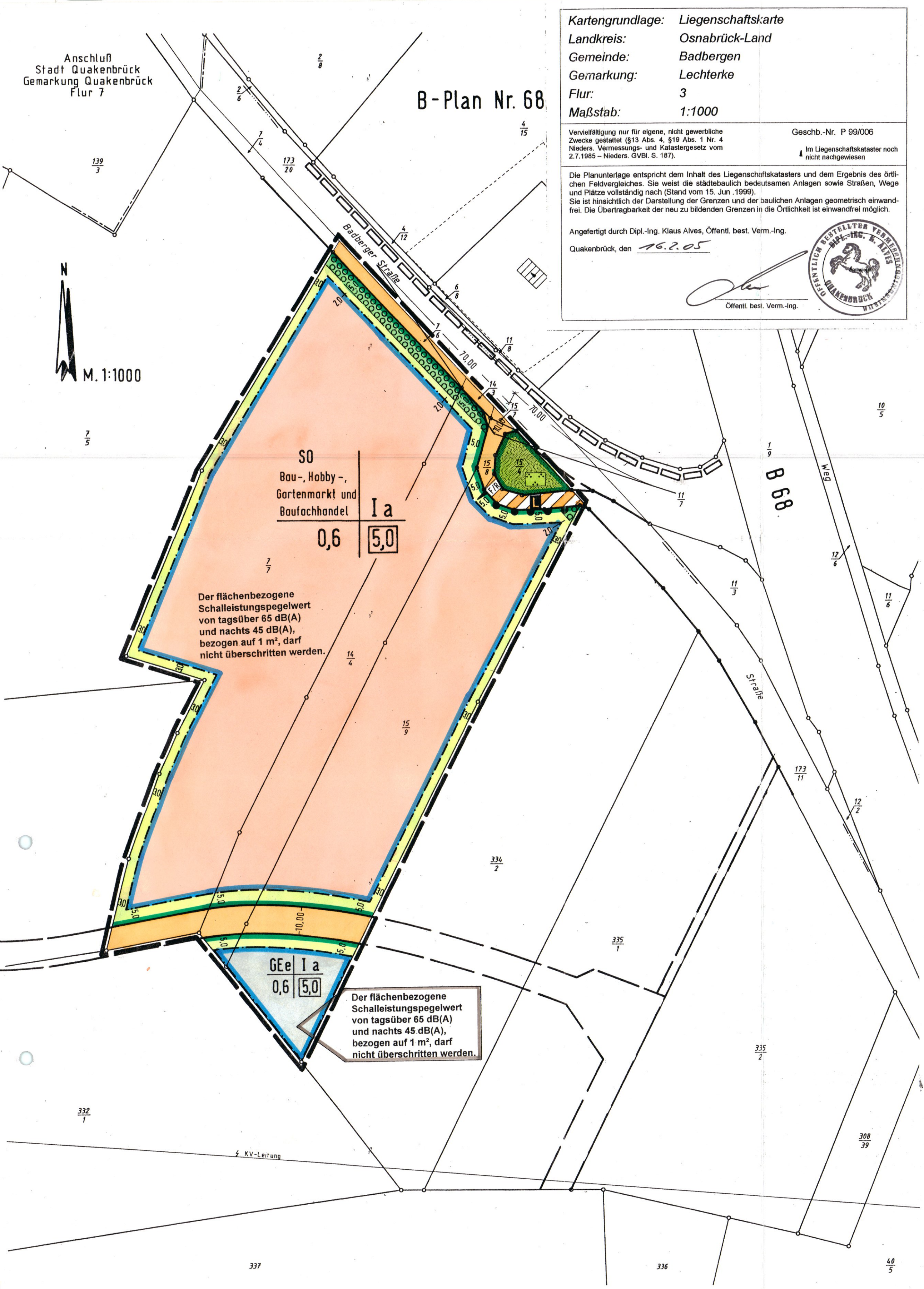


B-Plan Nr. 26 "Gewerbegebiet Hohes Land"



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Badbergen
Gemarkung: Lechterke
Flur: 3
Maßstab: 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4, §19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1995 - Nieders. GVBl. S. 187).

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 15. Jun. 1999). 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 16.2.05

Geschb.-Nr. P 99/006
Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet „Bau-, Hobby-, Gartenmarkt und Baufachhandel“ - überbaubarer Bereich - (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1-2)

GGe Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung - überbaubarer Bereich - (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl
5,0 Baumassenzahl
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

0,6 Straßenverkehrsfläche Gemeindestraße
5,0 Straßenbegrenzungslinie
0,6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
I Nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft
F/R Fußweg / Radweg
0,6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

0,6 Grünfläche - öffentlich -
5,0 Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

0,6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

SONSTIGE PLANZEICHEN

0,6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
5,0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,6 Sichtwinkel (nachrichtliche Übernahme)
5,0 Angrenzende Bebauungspläne (nachrichtliche Übernahme)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am 12.09.2003 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sondergebiet „Bau-, Hobby-, Gartenmarkt und Baufachhandel“ dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von nicht erheblich störenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m². Dabei darf die Verkaufsfläche des Baumarktes maximal 3.000 m² und die des Gartenmarktes ebenfalls maximal 3.000 m² betragen. Der Baufachhandel (Baustoffhandel) darf eine Gesamtfläche von 8.000 m² (inkl. Freiflächen) nicht überschreiten. Zulässig sind:
 - ein Bau-, Hobby- und Gartenmarkt sowie ein Baufachhandel (Baustoffhandel), einschließlich der jeweils erforderlichen Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter.Die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimente sind 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.Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die auch zentrenrelevanten, jedoch typischen Rand-/Nebensortimente (z.B. Heimwerkerverkäufer, Arbeitskleidung, Sicherheitsschuhe etc.) darf im Baumarkt und im Gartenmarkt 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten (d.h. maximal 300 m² für den Baumarkt sowie maximal 300 m² für den Gartenmarkt). Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
- Im Sondergebiet (SO) und im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GGe) dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte von tags 65 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden.
- 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 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 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage 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 gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu verwenden (Pflanzabstand 1 x 1 m, Qualität mindestens zweimal verpflanzte Sträucher bzw. Heister, Höhe 60 - 100 cm).
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern parallel der Badberger Straße dürfen für erforderliche Ein- bzw. Ausfahrten in der notwendigen Breite unterbrochen werden.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB. Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes, überwiegend jedoch im Ersatzflächenpool „Quakenbrücker Mersch“ der Samtgemeinde Artland durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken kompensiert werden (siehe dazu die Ausführungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

Badbergen, den 08.02.2005

Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433) 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 Arbeit gestattet.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

HINWEISE

- Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte „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 aus stärker emittierende Bereiche zu verwickeln. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
- 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 örtlich 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.
- Von der Bundesstraße 68 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- In den Bereichen, in denen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, müssen die Baugrundstücke mit einer festen lückenlosen Einfriedung entlang der Straßengrundstücksgrenze versehen und in diesem Zustand dauernd erhalten werden.

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 26
„GEWERBEGEBIET HOHES LAND“
GEMEINDE BADBERGEN

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2001 örtlich bekanntgemacht.

Badbergen, den 08.02.2005

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.05.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.2003 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 23.06.2003 bis einschl. 24.07.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Badbergen, den 08.02.2005

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 23.06.2003 bis einschl. 24.07.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Badbergen, den 08.02.2005

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 12.09.2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Badbergen, den 08.02.2005

Bürgermeister

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

Badbergen, den 08.02.2005

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

Badbergen, den 08.02.2005

Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO
DEHLING & WISSELMANN
Stadt- und Landschaftsplanung
34109 Osnabrück
Tel. (0541) 2 22 57 Fax (0541) 20 19 55

Osnabrück, den 31.01.2000 / 29.01.2002 / 05.09.2002 / 23.04.2003