

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- GE_e Gewerbegebiete mit Einschränkungen
 - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 - 2
 - 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. 2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)
- Verkehrsflächen**
- Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Telekommunikationslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz
 - Zweckbestimmung: Deich
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts L_r > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)

Planunterlage	Geschäftszeichen: P 11008-1
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000	
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011	
Landkreis: Osnabrück-Land	
Gemeinde: Badbergen	
Gemarkung: Lechterke	
Flur: 1	
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 nichtgene 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 05.08.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Quakenbrück, den 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

- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE_e) 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 Gesamtverkaufsfäche nicht überschreiten. Verkaufsfächen 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:
 - GEe1: tagsüber (6-22 h) 63 dB(A), nachts (22-6 h) 48 dB(A),
 - GEe2: tagsüber (6-22 h) 60 dB(A), nachts (22-6 h) 45 dB(A),
 - GEe3: tagsüber (6-22 h) 57 dB(A), nachts (22-6 h) 42 dB(A),
 - GEe4: tagsüber (6-22 h) 55 dB(A), nachts (22-6 h) 40 dB(A),
 - GEe5: tagsüber (6-22 h) 54 dB(A), nachts (22-6 h) 39 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 / Friedrichstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts L_r > 50 dB(A)), sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte 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 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 Schotterterrassen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) gemäß der Liste des Umweltberichtes zu pflanzen.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB: Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in die Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 10.630 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen im Ersatzflächenpool „Quakenbrücker Mersch“ der Samtgemeinde Artland durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken kompensiert werden (siehe dazu die Ausführungen des Umweltberichtes). 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.
- Um das Plangebiet weiterhin für Amphibien passierbar zu gestalten, sind Einfriedungen so zu errichten, dass am Boden ein bodengleicher, für Amphibien passierbarer Raum mit einer lichten Höhe von mindestens 5 cm offen gehalten wird. Darüber hinaus sind zum Schutz vom Amphibien etwaige Lichtschächte und Kellertreppen so anzulegen, dass sie keine Fallen für Amphibien darstellen, z. B. durch Anlage seitlicher Rampen neben der Kellertreppe sowie Abdeckung der Lichtschächte mit Rosten deren Öffnungen unter 1 cm² liegen.

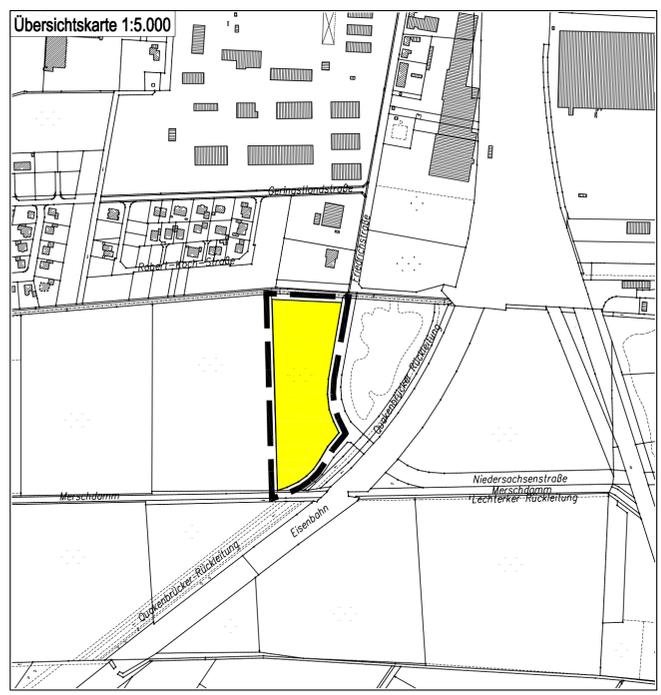
Badbergen, den
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Rüstungsallast 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!).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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.
- 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

- Bei Bauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger rechtzeitig zu benachrichtigen und z.B. um Anzeiger der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit 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-, Geräusch- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 41
„GEWERBEGEBIET WESTLICH FRIEDRICHSTRASSE“

GEMEINDE BADBERGEN

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans 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	Badbergen, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2012 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 29.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 12.04.2012 bis einschl. 15.05.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Badbergen, den	Badbergen, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung 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	
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.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Badbergen, den	
Bürgermeister	

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

Osnabrück, den 21.02.2012 / 24.02.2012