

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -

WA, WA2

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

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 (Grönloh)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

Kartengrundlage:
Landkreis:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Verfüllung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke
geodätisch (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs-
und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187).

Liegenschaftskarte
Osnabrück-Land
Badbergen
Grönloh
9
1 : 1.000

Geschb.-Nr. P 02/009

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen
Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze
vollständig nach (Stand vom 16. Jan. 2003).
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, Offentl. Best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den Öffentl. Best. Verm.-Ing.

Unterschrift:

.....

Maßstab 1 : 1.000

PRÄAMBEL

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 diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 17.09.2003 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) (vorhandenes landwirtschaftliches Lohnunternehmen, Schulstraße 70, Flurstück 7/8) werden neben den nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO folgende ansonsten baugebietsuntypische Nutzungen erlaubt:

- a) Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des vorhandenen Gewerbebetriebes sind allgemein zulässig.
- b) Erweiterungen und Änderungen dieser Anlagen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallschuttschutzpegel von tags (6-22h) 55 dB(A)/m² und nachts (22-6h) 40 dB(A)/m² nicht überschritten werden (siehe: Bork-Maier-Hopmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grönloh“ der Gemeinde Badbergen, Garbsen, den 12.08.2003).

2. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzte Traufenhöhe eingehalten wird.

3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger anschließend der Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

4. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird, ergänzend zur Ziffer 5, die zulässige Höhe für rein gewerblich genutzte bauliche Anlagen (d.h. Gebäude ohne Wohnungen, wie z.B. Lager-, Maschinenwerkstatthalten) auf maximal 11,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

6. 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 gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breittufigem verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

8. Kellernwohnungen sind unzulässig.

9. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

10. Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

11. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegeischen Planungsbeitrag zu verwenden.

12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes werden im Vergleich zum Ursprungsplan zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 3.791 Werteinheiten sollen außerhalb des Plangebietes auf Flächen des Ersatzflächenpools „Quakenbrücker Mensch“ der Samtgemeinde Anland durchgeführt werden. 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.

GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind rein gewerblich genutzte bauliche Anlagen (d.h. Gebäude ohne Wohnungen, wie z.B. Lager-, Maschinen-, Werkstatt-hallen) ebenfalls auch mit Flachdach zulässig.

2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Badbergen, den 09.02.2004

gez. Desing
Bürgermeister

HINWEISE

1. An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.

2. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumsandarten und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

3. 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (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 (2) des NdsSchG 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.

2. Die Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NSchG). Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „GRÖNLOH“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE BADBERGEN SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.01.2003 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2003 örtlich bekannt gemacht. Badbergen, den 09.02.2004	
gez. Desing Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.01.2003 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.2003 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 07.05.2003 bis einschl. 10.06.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Badbergen, den 09.02.2004
gez. Desing Bürgermeister	Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden. Badbergen, den
gez. Desing Bürgermeister	Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Adwahrung beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden. Badbergen, den
gez. Desing Bürgermeister	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von: Bürgermeister
gez. Desing Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anmerkungen (S. 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 17.09.2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Badbergen, den 09.02.2004
gez. Desing Bürgermeister	Osnabrück, den 23.01.2003 / 01.09.2003 / 17.09.2003