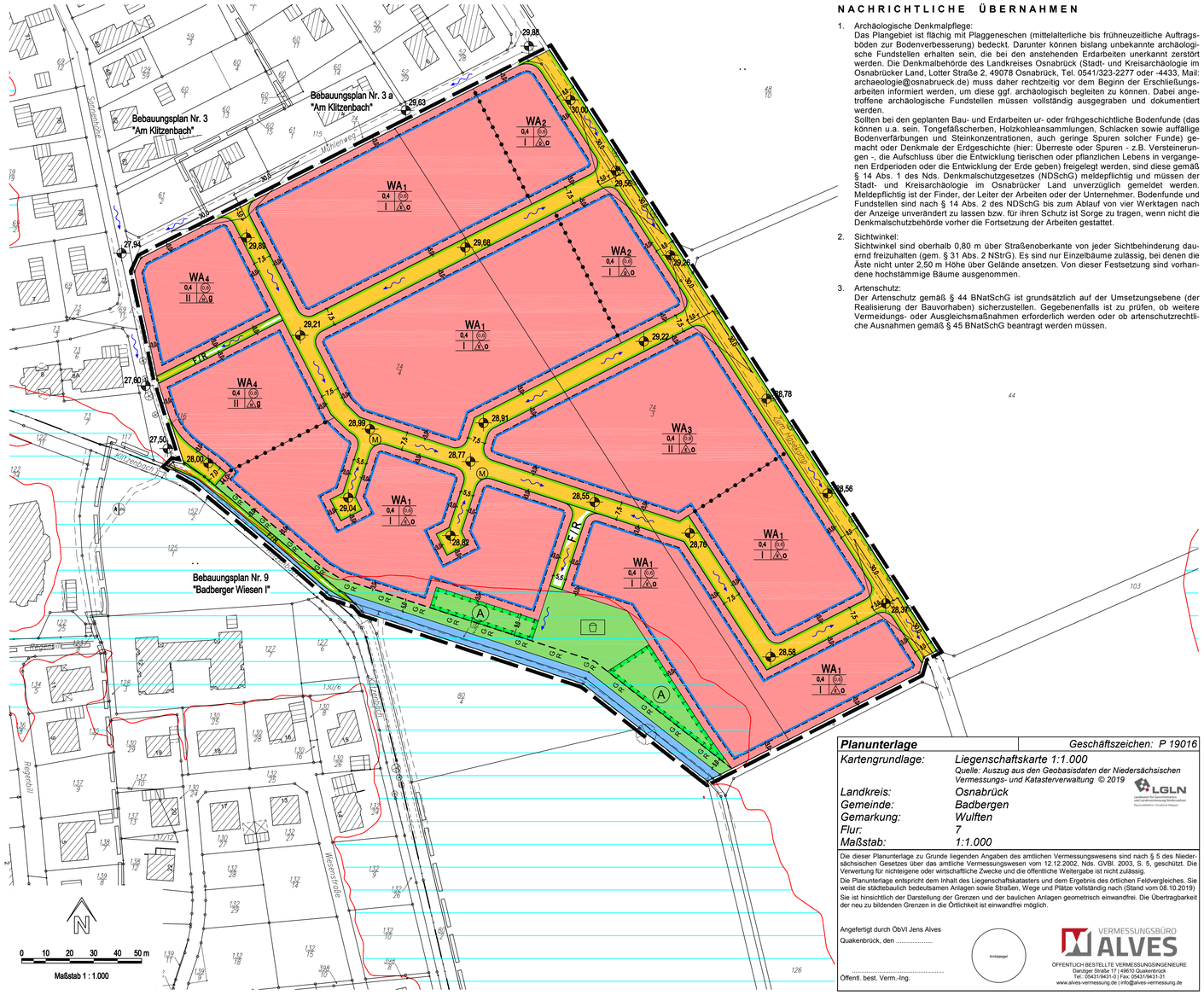


NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Archäologische Denkmalpflege:
Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land 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 vier 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.

2. Sichtwinkel:
Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

3. Artenschutz:
Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

Planunterlage	Geschäftszeichen: P 19016
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte 1:1.000* *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019*
Landkreis:	*Osnabrück*
Gemeinde:	*Badbergen*
Gemarkung:	*Wulften*
Flur:	*7*
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 nichteigene 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 08.10.2019)
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.

Angefertigt durch ObVI Jens Alves
Quakenbrück, den .....
.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Amtssiegel

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 u. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Badbergen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **14.10.2024** als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m **§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig.
Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. **§§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom nächstliegenden im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt (Oberkante von Kanalschachtdeckeln gemäß Wasserwirtschaftlicher Voruntersuchung in Meter über NHN, Stand: 03.03.2023) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden - OKFF EG (Messpunkt: in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite zur nächstliegenden erschließenden Straße) 0,30 m nicht überschreiten. Bei mehreren Höhenbezugspunkten unterschiedlicher Höhenlage, die in gleicher Entfernung zum Messpunkt OKFF EG liegen, ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 9,50 m nicht überschreiten.

2.3 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. 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 u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

3. Reglungen zu Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. **§ 23 BauNVO)**

3.1 Für Garagen und Carports gelten folgende Auflagen:
Zwischen der Einfahrtseite von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

4.1 In Wohngebäuden sind im WA1 je Einzelhaus maximal 2, im WA2 je Doppelhaushälfte max. 2, im WA3 je Einzelhaus max. 4 und im WA 4 je Reihenhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

4.2 Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

5. Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

5.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mindestens 50 % der Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Werden auf einem Dach Solarthermie-Kollektoren installiert, kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ebenso angerechnet werden können mit Modulen oder Kollektoren belegte Dachflächen etwaiger Nebengebäude. Die vorstehende Auflage gilt für Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist.

6. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Je angefangene 400 m² Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsflächen und je angefangene 400 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts zu verwenden.

6.3 Dachflächen mit einer Neigung bis 25 Grad sind zu begrünen (mindestens extensiv, Vegetationsschicht mind. 5 cm Aufbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden (z. B. durch aufgeständerte PV-Anlagen bei Flachdächern). Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden: unterhalb von PV-Aufständerungen oder bei einer vollflächigen planen Belegung der Dachfläche mit PV-Modulen. Die Dachbegrünungspflicht gilt für Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist. Die Auflage gilt auch für gem. § 60 NBauO verfahrensfreie Neubauten von Nebengebäuden und Garagen, mit einer Dachfläche von jeweils mehr als 5 m².

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen: pro Wohngebäude mit maximal einer Wohnung mindestens 3 m³, pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 6 m³ und pro Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sowie bei gewerblichen Gebäuden mindestens 10 m³. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überlaufschäden (z.B. bei Starkregenereignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die dezentrale Versickerungseinrichtung (siehe Ziffer 7.2) anzuschließen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sind einzuhalten und die einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. Arbeitsblatt DWA- A 138, DWA-A/M 102) sind zu beachten. Die vorstehende Zisternenpflicht gilt im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist.

7.2 Das im WA und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Arbeitsblatt DWA-A/M 102) sowie die Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung inkl. Anhängen (IBT Ingenieure + Planer, 14.11.2023) zu beachten. Die Errichtung der nach Nr. 7.1 geforderten Zisternen bleiben hiervon unberührt. Ein Ablaufen des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers auf öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig und grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinnen) zu vermeiden. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

7.3. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Typ „A" ist als naturnahes Siedlungsgehölz aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern eine Ansaat der Krauschicht erfolgen soll, ist ausschließlich standortspezifisches Regiosaatgut zulässig. Die Maßnahme dient unter anderem dem Schutz angrenzender Lebensräume, aber auch dem Biotopverbund und als Eingrünung des Wohngebietes. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen" bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke bleiben zulässig. Die Randbereiche und die Krautschicht sind als naturnahe Wildkrautflur zu entwickeln mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr. Anfallendes Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

7.4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für je ein Brutpaar Rebhühner und Feldlerchen erforderlich. Aufgrund der ähnlichen Habitatansprüche beider Arten können dabei auf rund 1,0 ha Fläche für beide Arten zusammen passende Maßnahmen erstellt werden. Es erfolgt die Entwicklung von Extensivgrünland mit speziellem Pflegemanagement entsprechend der Vorgaben aus Kapitel 2.3.5.1 des Umweltberichtes. Die Maßnahmen sind in der Gemeinde Badbergen, Gemarkung Wulften, Flur 7, auf den Flurstücken 12 und 99 rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Flächen sind dauerhaft bereit zu stellen.

7.5. Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.6 Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseiterräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

7.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 27.929 Werteinheiten (WE) sollen auf folgenden von der Gemeinde Badbergen sowie der Samtgemeinde Artland bereitgestellten externen Ausgleichsflächen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (siehe dazu auch die Ausführungen des Umweltberichtes, Kapitel 2.3.5):
Gemeinde Badbergen, Gemarkung Wulften, Flur 7, Flurstücke 12 u. 99 (13.380 WE); auf dieser Fläche sollen auch die erforderlichen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen (siehe Ziffer 7.5) durchgeführt werden).
Gemeinde Badbergen, Gemarkung Wulften, Flur 7, Flurstücke 1/2 tlw. (wird neu vermessen) u. 144 tlw. (5.290 WE)
Die Restkompensation (9.259 WE) erfolgt im Kompensationsflächenpool „Borg" der Samtgemeinde Artland.
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.

B Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig (§ 84. Abs. 3 NBauO).

2. Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baulfucht - sind nur bis maximal 1,50 m Höhe, gemessen von der Straßenkrone der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt eine maximale Höhe von 2,00 m. Einfriedungen sind nur in offener Ausführung als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten und klimaresilienten Laubgehölzen, als transparente Holzzäune, Stahlgitterzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch Hecken / Sträucher zugelassen. Gabionen, Mauern und eine Verkleidung aus Kunststoffsystemen sind unzulässig (§ 84. Abs. 3 NBauO).

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Pflanz-/Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung oder als Fassaden-Spritzschutzstreifen im Abtropfbereich der Dächer dienen, nicht zulässig. Kunstrasenflächen sind nicht zulässig (§ 84. Abs. 3 NBauO).

Badbergen, den .....

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 394).

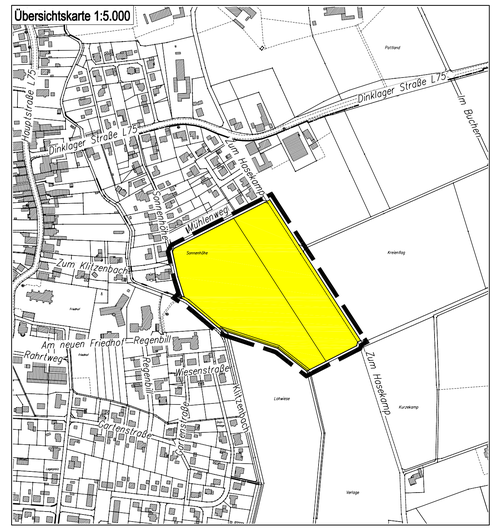
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024, Nr. 225).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024, Nr. 51).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 ((Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA1-4 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 / 0,8 Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I / II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

27,94 Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

Zweckbestimmung: Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen (5,0 m)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -

A Naturnahes Siedlungsgehölz (siehe textl. Festsetzung Nr. 7.3)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

Nachrichtliche Übernahmen

Hochwassergefahrengebiet HQextrem der Hase (Stand: 2. Zyklus, NLWKN, 31.12.2019)

Notwasserweg mit Fliessrichtung

HINWEISE

1. Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne:
Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 17 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 3 „Am Klitzenbach" in den Bereichen, in denen er vom Bebauungsplan Nr. 17 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 3 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

2. Straßenverkehrslärm L 75:
Von der Landesstraße 75 (Dinklager Straße) gehen Lärmemissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3. Empfehlungen zu Maßnahmen des Hochwasser- und Klimaschutzes sowie der Klimafolgenanpassung:
Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes z. B. bei einem HQextrem-Hochwasser des „Klitzenbaches" oder auch bei Starkregenereignissen ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasseranpassates Planen und Bauen" grundsätzlich zu beachten. Dies gilt sowohl für die Flächen innerhalb des HQextrem-Bereichs als auch für in dessen Nahbereich liegende Flächen, insbesondere wenn hier Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen", „Widerstehen" und/oder „Anpassen" entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasservorsorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

4. Kampfmittel:
Nach Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover, Schreiben vom 19.12.2022) liegen keine Hinweise auf Kampfmittel für das Plangebiet vor. Grundsätzlich sollte die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten jedoch 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 Landvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover -, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-500 - auch außerhalb der Bürozeiten!).

5. Schutz von Versorgungseinrichtungen:
Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Zur Feststellung der tatsächlichen räumlichen Lage der Versorgungseinrichtung sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Für die Lagerichtigkeit der im Plan dargestellten Leitungen wird keine Gewähr übernommen. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

6. Ortsüblichkeit temporärer landwirtschaftlicher Immissionen:
Im Umfeld des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

7. Brandschutzbelange:
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

8. Vermeidung von Leitungsschäden bei Pflanzmaßnahmen:
Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.

9. Schutz von Grünflächen und Gehölzen:
Zur Sicherung von Vegetationsflächen (z. B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern) ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

10. Empfehlung zur Anzahl der Einstellplätze je Wohneinheit: Es wird empfohlen, je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 1,5 Einstellplätze einzurichten.

11. Verfügbarkeit und Einsehbarkeit von fachtechnischen Regelwerken:
DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Badbergen, Am Markt 3, 49635 Badbergen, zur Einsicht bereitgehalten.

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „SONNENHÖHE"

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE BADBERGEN

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **25.03.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **27.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Badbergen, den .... Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **30.10.2024** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **30.10.2024** rechtsverbindlich geworden. Badbergen, den .... Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **03.06.2024** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am **14.06.2024** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom **28.06.2024** bis einschl. **28.07.2024** gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Badbergen, den .... Bürgermeister	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Badbergen, den .... Bürgermeister
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der 2. Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom ..... bis einschl. ..... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht. Badbergen, den .... Bürgermeister	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **14.10.2024** als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Badbergen, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO Dehling & Twisselmann Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 eMail: pbedt@web.de Osnabrück, den 03.04.2023, 01.06.2023, 14.06.2023, 02.05.2024, 30.09.2024