

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Badbergen eine Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **25.06.2018** als Satzung beschlossen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Bei den kursiv gedruckten textlichen Festsetzungen handelt es sich um inhaltlich unveränderte Übernahmen aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan. Diese werden lediglich aus Gründen der Planbarkeit auch in die vorliegende Änderung übernommen und tlw. redaktionell aktualisiert. Für diese Festsetzungen gelten auch weiterhin in dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Ursprungsbebauungsplanes gültigen Fassungen der Rechtsvorschriften. Bei den nicht kursiv gedruckten Festsetzungen handelt es sich um neue hinzukommende Festsetzungen für den Änderungsbereich, für die die aktuellen Fassungen der Rechtsvorschriften gelten.

- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE₆) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten nicht zulässig: Lebensmittel, Feinkost, Kunst / Antiquitäten; Babybedarf; Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Elektронаushaltwaren, 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 Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE₆) sind Lagerplätze für Recyclingmaterialien und für Abfallstoffe nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE₆) sind, auch ausnahmsweise, unzulässig: Vergnügungsstätten, Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen) (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE₆) sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro m² nicht überschreiten:
tagsüber (6-22 h) 65 dB(A), nachts (22-6 h) 45 dB(A);

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den der Betriebsgrundstücksfläche entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA, zul.) nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:
 $L_{WA,zul.} = IFSP + 10 \lg S/S_0 \text{ dB (entsprechend Formel 3 der DIN 18005 Teil 1)}$
 $IK = L_{WA,zul.} - [20 \lg (d/d_0) + 11] \text{ dB (entsprechend Formel 7 der DIN ISO 9613-2)}$

mit
 S/S_0 = Fläche des Betriebsgrundstücks / m²
 d/d_0 = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort / m

- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bundesstraße 68 bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R_{W,res}) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{W,res} = 40 dB
Büroräume oder ähnliches: erf. R_{W,res} = 35 dB

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien etc. sind ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den straßenlärmbegrenzenden Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

- In den durch die Verkehrslärm-Isophone, Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A), gekennzeichneten Bereichen sind für Fenster von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende 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 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 % Fuganteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Das auf den befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes „A 138“ sowie die Ergebnisse des Versickerungsgutachtens Nr. 01.71.9704.05 der Firma Profitechnik ZBL, vom 12.01.2006, zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Einnahme von Bruchwasser bleiben hiervon unberührt.
- Je angefangene 300 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan entsprechen.
- Die Beleuchtung der Fläche soll zum Schutz von Insekten, auch als Nahrung für Vögel und Fledermäuse, nach den neuesten Standards und möglichst sparsam erfolgen. Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. 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.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

Badbergen, den

.....

Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Südöstlich des Plangebietes, dicht an der östlichen Seite der B 68, sind in den 1930er Jahren beim Sandabbau Umranggräber freigelegt worden. Vorgeschichtliche Umranggräber weisen zumeist eine erhebliche Ausdehnung auf, so dass mit dem Auftreten solcher Grabfunde auch innerhalb des Änderungsbereiches gerechnet werden muss. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angegriffene 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, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschicht (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verankerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden sowie die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 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 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.
- Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 68 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Verbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStRG).
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch 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.

HINWEISE

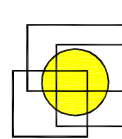
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Badbergen, Am Markt 3, 49635 Badbergen, zur Einsicht bereitgehalten.
- Zur Vermeidung von Blendwirkungen der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 68 durch Fahrzeuge auf den Erschließungsstraßen des Plangebietes ist entlang der B 68 ein wirksamer Blendschutz (Zaun, lückenlose Anpflanzung etc.) zu errichten, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Die Gestaltung und Errichtung des Blendschutzes ist rechtzeitig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, abzustimmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte (IFSP) „effektive Werte“ sind, der „wahre“ 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 auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit 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.
- Von der Bundesstraße 68 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 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 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.

ENDFASSUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „GEWERBEGEBIET LECHTERKE OST I“ (VEREINFACHTES VERFAHREN § 13 BAUGB)

GEMEINDE BADBERGEN

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (gemäß § 13 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB am 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Badbergen, den	Badbergen, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung 25.09.2017 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 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 11.12.2017 bis einschl. 11.01.2018 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Badbergen, den	Badbergen, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 25.06.2018 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:
Badbergen, den	 PLANUNGSBÜRO Dehling & Twisselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Spindlerstraße 27 49060 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 18 35
Bürgermeister	Osnabrück, den 23.11.2017