

L
F:\ARBEIT\B-PLAN\BADBERGN\Endfassungen\BP_40_Badbergen\40_B-Plan_Endfassung.dwg, col, 20.07.2009 09:30:29, tw, pdfFactory Pro.pc3, B-Plan_841x443

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **17.06.2009** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers, in der Fassung vom 31.01.2009 (erstellt von Ing.(grad) Uwe Wilbers bestehend aus einer Planzeichnung im Maßstab 1:500) -, wird Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 2. **Das Vorhabengebiet (VG) "Maschinen- und Lagerhalle"** dient der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen, die dem VEP des Vorhabenträgers entsprechen und die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen: Lagerflächen für Baumaterialien, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO): eine Maschinen- und Gerätehalle zur Unterbringung von Baufahrzeugen, Baugeräten und Baumaterialien.
- Die Nutzungen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

 A) Die im geltenden Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger getroffenen Vereinbarungen sind einzuhalten.
- B) Der Betrieb (Arbeitsprozesse, Fahrbewegungen, Anlieferung etc.) außerhalb der Maschinen- und Lagerhalle ist ausschließlich im Tageszeitraum (06:00 22:00 Uhr) zulässig.
- untergeordnete Stellplätze und Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.
- 3. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der K 130 bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf.R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 35 dB Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 30 dB

Außenwohnbereiche wie Terrassen sind ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten 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.

- 4. Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen / Carports 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 breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
- 5. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante nächstliegender erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.
- 6. Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird im Mischgebiet (MI) auf maximal 11,00 m und im Vorhabengebiet (VG) auf maximal 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 3,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.
- 7. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages entsprechen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

 Im Mischgebiet (MI) muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

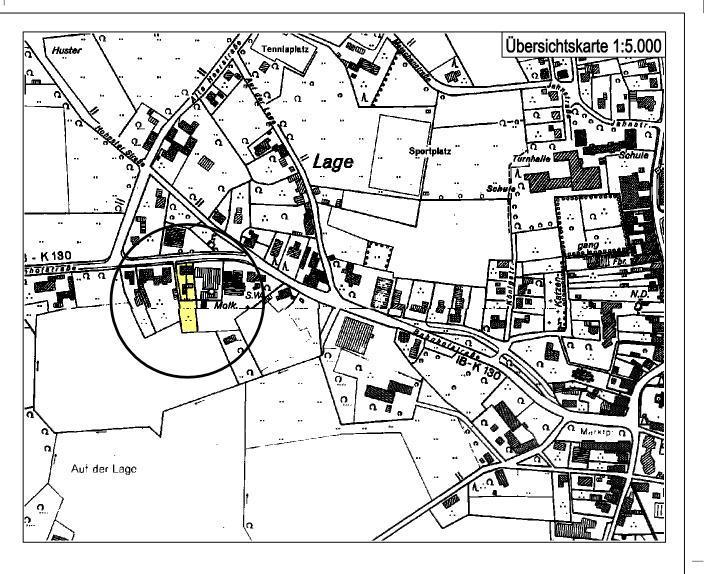
Badbergen, den
Rürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 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.

HINWEISE

- 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 Örtlichkeit zu bitten.
- 2. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Von der Bundesstraße 68-Neu sowie der Kreisstraße 130 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 4. 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



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "GEWERBEGEBIET KAMP" (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE BADBERGEN

Bürgermeister

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.01.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Badbergen, den	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB am 31.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 14.04.2009 bis einschl. 15.05.2009 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrensoder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Badbergen, den
Bürgermeister	Daniel de la constant
Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 17.06.2009 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Badbergen, den	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO Dehling & Twisselmann Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 06.03.2009 / 13.03.2009 / 28.05.2009