



**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 **08.10.2012** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE) 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 zentren- und nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE) sind Vergnügungstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691, bezogen auf 1 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06.00h - 22.00h) noch nachts (22.00h - 06.00h) überschreiten:  

GEe:	tagsüber (6-22 h)	64 dB(A),	nachts (22-6 h)	49 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 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 Fassadenzugängen „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 (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 wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügelig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mind. 25 % Fuganteil) oder Schotterterrassen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
  - Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mind. ein hochstammiger Laubbaum (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) gemäß der Liste des Umweltberichtes zu pflanzen.
  - Entlang neuer Flurstücksgrenzen sind auf jeder Seite neu entstehender Gewerbegrundstücke mind. 2,0 m breite Streifen als unversiegelte Freiflächen anzulegen. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass für Amphibien geeignete Durchlässe mit einer lichten Weite bzw. Höhe von mind. 5 cm in Erdbodenhöhe entstehen. Lichtschächte und Kellertreppen sind so anzulegen, dass sie keine Fallen für Amphibien darstellen.
  - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:  
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 16.683 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen im Ersatzflächenpool „Borg“ (Erweiterungsflächen) der Samtgemeinde Artland 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.

Badbergen, den .....

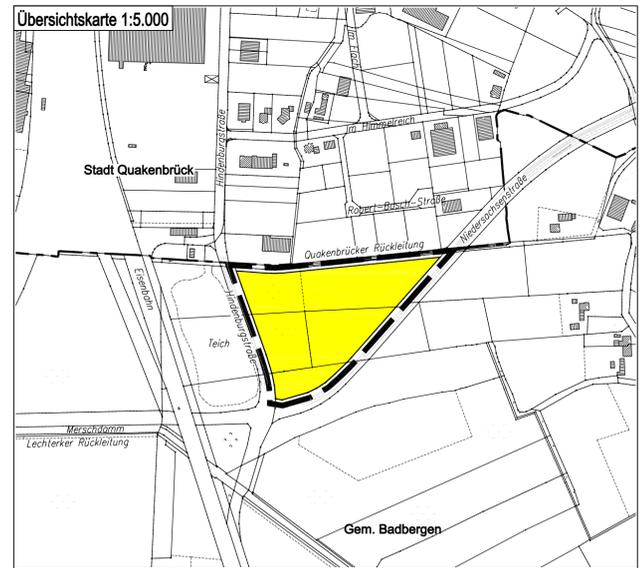
Bürgermeister

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Eine Altlast (KRIS Nr. 30-04) liegt unmittelbar nördlich der Quakenbrücker Rückleitung, nordwestlich des Plangebietes, beiderseits der Hinderburgstraße. Hierzu werden derzeit in enger Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt bzw. Untersuchungsaufträge vergeben (Stand April 2012).  
Das Plangebiet liegt ferner im Nahbereich der Rüstungsaltsalt 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 Anzeige 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 Staubemissionen 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.
- Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Tr.-Nr. 758 der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 75 m über NN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden (um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen).
- Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Lärmkontingente (LEK) nach DIN 45691 „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.



**RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung**

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**BauNutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279)

**ENDFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 42**  
**„GEWERBEGEBIET HINDERBURGSTRASSE“**  
**GEMEINDE BADBERGEN**  
**SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>26.03.2012</b> dem Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>07.02.2012</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Badbergen, den .....	Badbergen, den .....
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>26.03.2012</b> 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 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 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 ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.
Badbergen, den .....	Badbergen, den .....
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am <b>08.10.2012</b> als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Badbergen, den .....	<p><b>PLANUNGSBÜRO</b>  <b>Dehling &amp; Wisselmann</b>          Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung          Spindestraße 27 49080 Osnabrück          Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35</p>
	Osnabrück, den 19.04.2012 / 24.04.2012

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**GE<sub>e</sub>** Gewerbegebiete mit Einschränkungen  
 - überbaubare Grundstücksflächen -  
 - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 - 3

**5,0** - 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<sub>EK</sub>** maximale Emissionskontingente  $L_{EK}$  (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m<sup>2</sup> (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)  
**—** Baugrenze

**Verkehrsflächen**

— Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

— Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts  $L_r > 50$  dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

**Hinweise**

— Richtfunkverbindung, Trasse Nr. 758

— Altlasten gem. Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, Stand: August 2004 (Nachrichtliche Übernahme)  
 KRIS Nr. gekürzt: [74069...] Gemeinde - Lfd. Nummer

<b>Planunterlagen</b>	Geschäftszeichen: P 11008-2
<b>Kartengrundlage:</b>	Liegenschaftskarte 1:1.000
<b>Quelle:</b>	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011
<b>Landkreis:</b>	Osnabrück-Land
<b>Gemeinde:</b>	Badbergen
<b>Gemarkung:</b>	Lechterke
<b>Flur:</b>	1
<b>Maßstab:</b>	1:1.000
Die dieser Planunterlagen 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 Verantwortung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Offentl. best. Verm.-Ing. Quakenbrück, den .....	
	Offentl. best. Verm.-Ing.