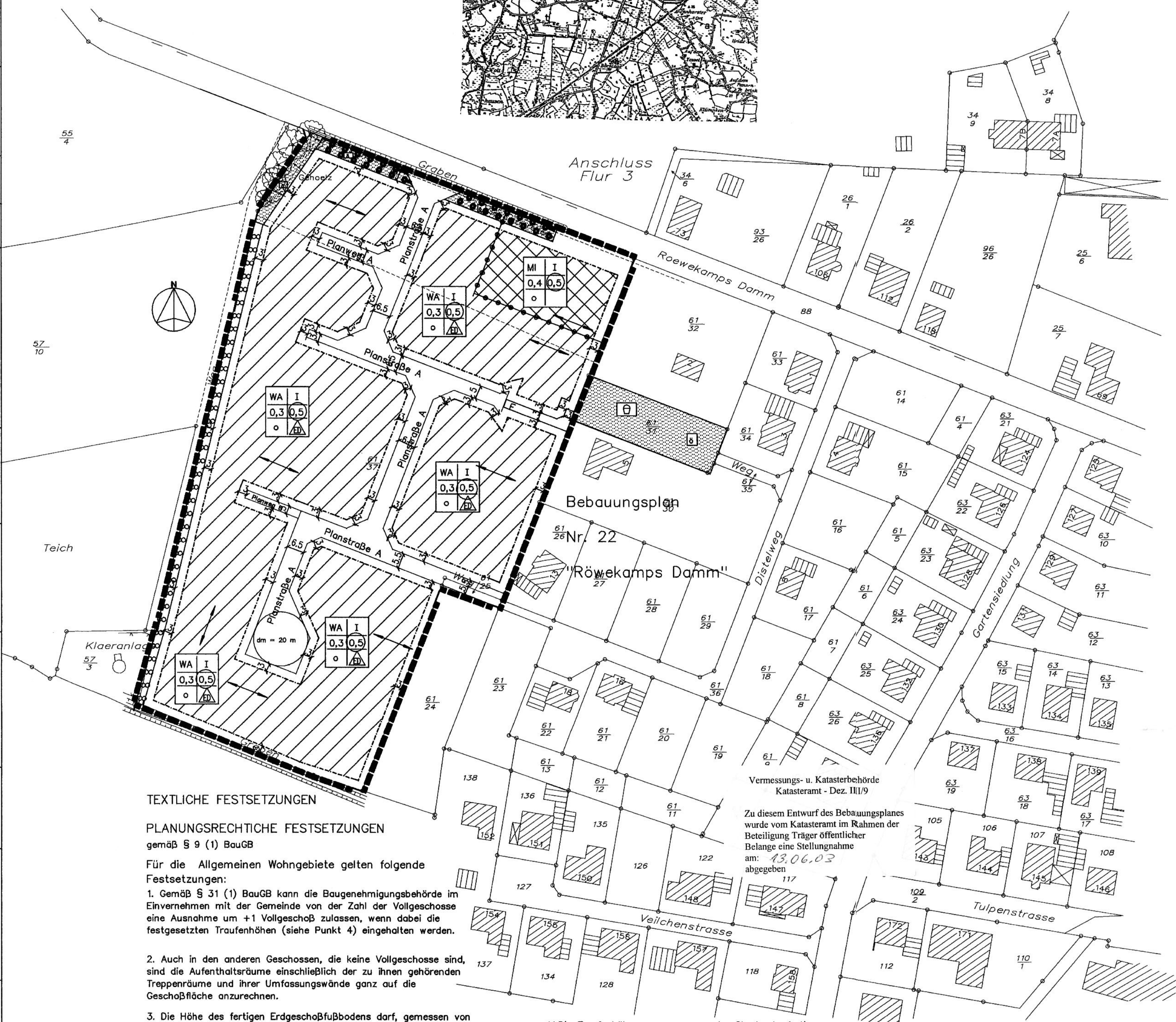


Übersichtskarte



Präambel und Aufzählung (mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung)
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 244), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19. März 2001 (BGBl. I S. 107), und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und der §§ 50, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13. Juli 1995 (Nds. GBl. S. 399), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Oktober 1997 (Nds. GBl. S. 422) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. August 1996 (Nds. GBl. S. 382), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. März 2001 (Nds. GBl. S. 107), hat der Rat der Gemeinde Badbergen diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Röwekamps Damm / I" beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht worden.
Badbergen, den
Bürgermeister
Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Badbergen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Röwekamps Damm / I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht worden.
Badbergen, den
Bürgermeister
Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab 1:1.000 Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 10 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1995 (Nds. GBl. S. 187), geändert durch Gesetz vom 10.07.1994 (Nds. GBl. S. 300)). Der Planunterlagen entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und dem Ergebnis der örtlichen Feldvermessung. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom ... Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergangsfrist der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einvernehmlich möglich. Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Offentl. best. Vermess.
Unterschrift
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsteile: Osnabrück Am Schillerberg 6 49082 Osnabrück Osnabrück, den
Planverfasser
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Badbergen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom be ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus- gelegt.
Badbergen, den
Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Gemeinde Badbergen hat in seiner Sitzung am ... den ge- ordneten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom be ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus- gelegt.
Badbergen, den
Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Badbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... die Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Badbergen, den
Bürgermeister
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist mit der Satzung über die Gestaltung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Badbergen am ... öffentlich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 33 "Röwekamps Damm / I" mit der Satzung über die Gestaltung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist mit der Satzung über die Gestaltung ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.
Badbergen, den
Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Inhaber eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Badbergen, den
Bürgermeister
Mängel der Abwägung
Inhaber von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungs- planes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Badbergen, den
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

Für die Allgemeinen Wohngebiete gelten folgende Festsetzungen:

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um +1 Vollgeschosß zulassen, wenn dabei die festgesetzten Traufenhöhen (siehe Punkt 4) eingehalten werden.

2. Auch in den anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschosßfläche anzurechnen.

3. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsanlage bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Erschließungsanlage 0,50 m nicht überschreiten.

4. Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.

5. Die Firsthöhe wird maximal auf 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

6. Die Grundflächenzahl von 0,3 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 Voraussetzung erfüllt wird:

Stellplätze und Garagenzufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.

7. Ausnahme: Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen kann um 90° abweichen.

Für das Mischgebiet gelten folgende Festsetzungen:

8. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um +1 Vollgeschosß zulassen, wenn dabei die festgesetzten Traufenhöhen (siehe Punkt 4) eingehalten werden.

9. Auch in den anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschosßfläche anzurechnen.

10. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsanlage bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Erschließungsanlage 0,50 m nicht überschreiten.

11. Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.

12. Die Firsthöhe wird maximal auf 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

13. Die Grundflächenzahl von 0,4 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 Voraussetzung erfüllt wird:

Stellplätze und Garagenzufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.

14. Ausnahme: Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen kann um 90° abweichen.

15. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO, wie zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Weitere Festsetzungen:

16. Je 150 qm öffentlicher Verkehrsfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

17. Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Für die Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet gelten folgende gestalterischen Festsetzungen als Örtliche Bauvorschrift:

1. Als Dachformen sind lediglich Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung muß zwischen 35 und 45 Grad betragen. Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

2. Einfriedungen im Vorgartenbereich – Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht – sind bis maximal 0,80 m über Oberkante der Erschließungsanlage zulässig.

3. Für gewerbliche Bauten im Mischgebiet wird folgende Ausnahme-
regelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen:
Die Dachneigung kann abweichend von der Festsetzung Nr. 1 der gestalterischen Festsetzungen festgesetzt werden, sie muß aber mindestens 20 Grad betragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 90 und der Bauuntersuchungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung

vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs-

und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), BGBl. III 213–1–2

bestehende Gebäude

bestehender Baum

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstgrenze

(§ 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

0,5

Geschosßflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht

überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel-

häuser zulässig

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen

(Hauptfächrichtung)

4. Öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

F

Fußweg

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

20

Bemessung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

und unterschiedlicher Freizeiteinrichtungen

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Im Traufbereich der verbleibenden Bäume darf keine Versiegelung oder Aufschüttung erfolgen, damit deren Vitalität erhalten bleibt.

Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Gemeinde Badbergen
Bebauungsplan Nr. 33

"Röwekamps Damm / I"
mit örtlichen Bauvorschriften über
Gestaltung

Entwurf

03459 00702 - 033 BAuEG

Geschäftsteile Osnabrück
Am Schillerberg 6
49082 Osnabrück
Telefon 0541/95733 - 0
Telefax 0541/95733
E-Mail: info@niedersaechsig.de

Blatt Nr.:
Maßstab: 1 : 1 000

gezeichnet: Roßmann
gezeichnet: 15.05.2003
Planverfasser: J.A. Roßmann

gezeichnet:

NLG

aktiv für
Land und
Wasser