



Planunterlage		Geschäftszeichen: P 08008	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte		
Landkreis:	Osnabrück-Land		
Gemeinde:	Badbergen		
Gemarkung:	Grothe		
Flur:	6		
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 10. Dez. 2008).			
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, Öffentl. best. Verm.-Ing.			
Quakenbrück, den	30.07.10	gez. Alves Öffentl. best. Verm.-Ing.	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Mi** Mischgebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- SO** Sondergebiet "Verbrauchermarkt" - überbaubare Grundstücksflächen -
- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 1,2** Geschossflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie**

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

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -**

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D** 2 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 3 NDSchG
- D₁** - Zweigeschossiger Speicher
- D₂** - Backhaus

Sonstige Planzeichen

- PLS** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Einzelbäume, vorhanden**

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 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 **17.06.2010** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“ dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung eines nicht wesentlich störenden Verbrauchermarktes.
Zulässig sind:
 - ein Verbrauchermarkt mit max. 1.250 m² Verkaufsfläche (VKF) und folgenden Spezifizierungen zur Art der Nutzung:
 - Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Warensortimente des Nonfood-Bereiches darf 20 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Die Warenanlieferung mit KFZ ist nur in der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr zulässig.
 - die jeweils erforderlichen Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 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
Büro- oder ähnliche Räume: 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.
- 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.
- Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 11,00 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.
- Im Mischgebiet (Mi) darf die Grundflächenzahl 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 wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
6.1. Vor Beginn der im Plangebiet vorgesehenen Baumfällarbeiten an Bäumen mit einem Brusthöhen-durchmesser von mindestens 20 cm sind an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes einmalig mindestens sechs Fledermauskästen sowie mindestens 6 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel anzubringen.
6.2. Die zu erhaltenen Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch Errichtung eines Bauzaunes und Anwendung der DIN 18920 „Vegetationsschutz im Landschaftsbau“ vor Beschädigungen zu schützen.
6.3. Je angefangene 1.000 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstammiger Laubbau (darunter fallen auch Obstbäume) neu zu pflanzen. Dabei 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

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walim- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Badbergen, den

Bürgermeister

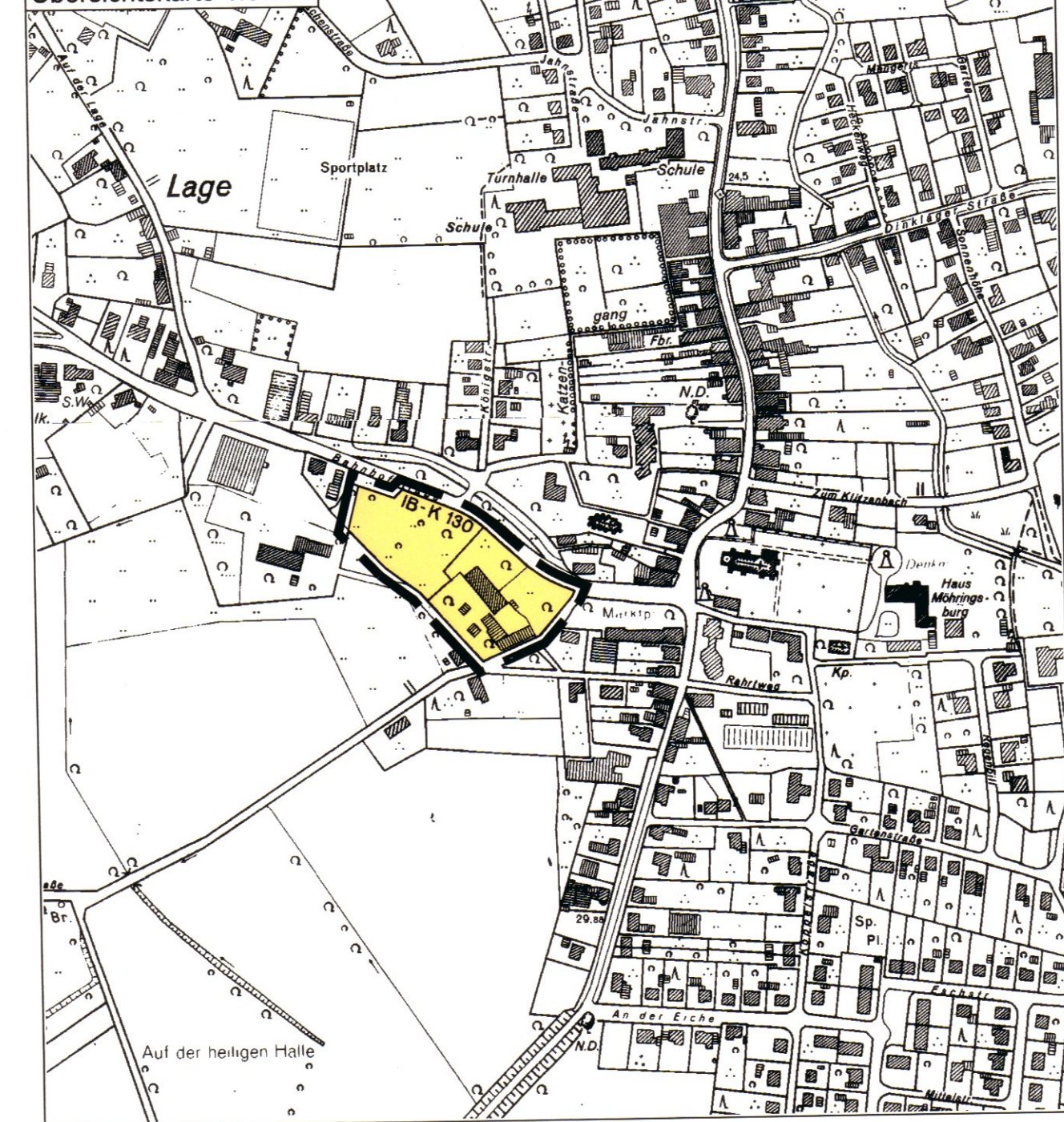
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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.
- Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Kulturdenkmale, die in der Planzeichnung entsprechend mit einem „D“ gekennzeichnet wurden. Der Schutz von Kulturdenkmälern schließt nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz einen sogenannten Umgebungsschutz ein (§ 8 NDSchG), wonach Denkmälern eine Umgebung zu erschaffen oder zu erhalten ist, in der sie gebührend zur Geltung kommen. Daher sind im Umfeld der Baudenkmäler geplante Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen (Landkreis Osnabrück, Fachdienst Planen und Bauen, Frau Sieve, Tel.: 0541-5014993).
- 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 Feuchtbiosphären 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 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.
- 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 Kreisstraße 130 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.

Übersichtskarte 1:5.000



3. AUSFERTIGUNG	
BEBAUUNGSPLAN NR. 39	
„SONDERGEBIET HOF HENJE“	
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)	
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -	
GEMEINDE BADBERGEN	
SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.08.2010 rechtsverbindlich geworden.
Badbergen, den 13.08.2010	Badbergen, den 16.08.2010
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.02.2010 dem Entwurf des 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 29.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§ 3 Abs. 2 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 12.04.2010 bis einschl. 14.05.2010 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Badbergen, den 13.08.2010
Badbergen, den 13.08.2010	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 17.06.2010 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Badbergen, den 13.08.2010	PLANUNGSBÜRO DEHLING & TRISSEL Stadtplaner und Landschaftsplanung Sprinkelerweg 1 49078 Osnabrück Tel. (0541) 2 22 57 Fax (0541) 2 22 58
Badbergen, den 13.08.2010	Osnabrück, den 16.02.2010, 27.05.2010
Bürgermeister	