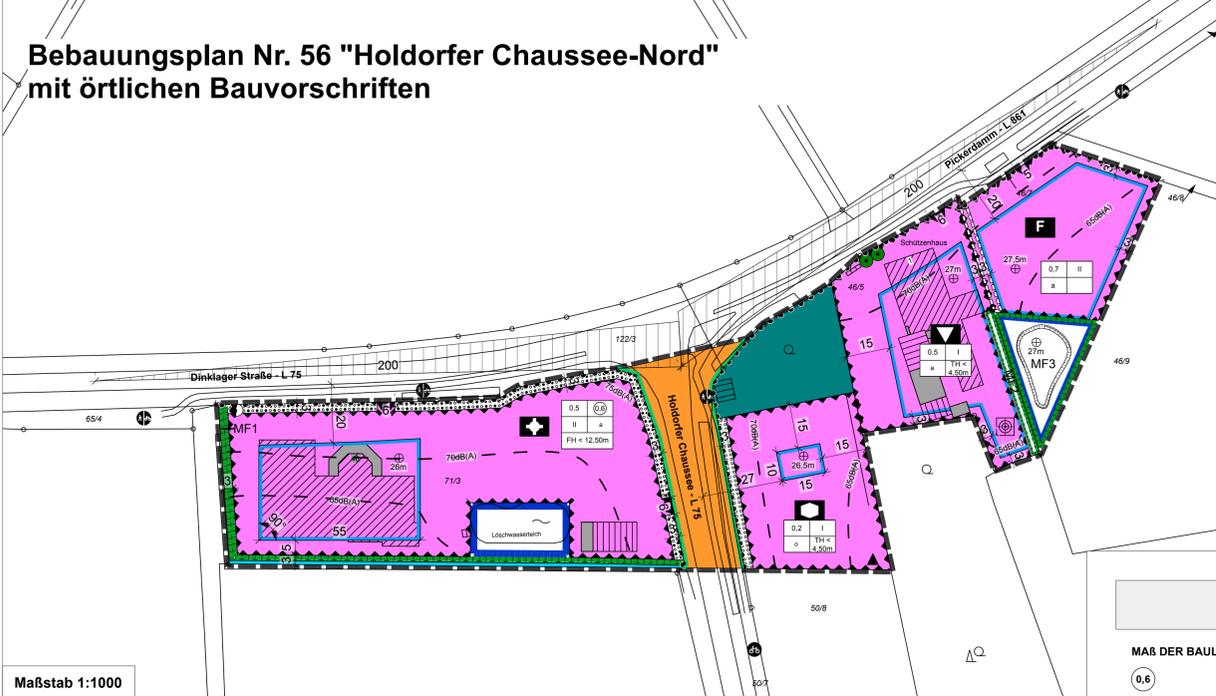


# Bebauungsplan Nr. 56 "Holdorfer Chaussee-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften



**Planunterlagen** Auftragsnummer: P23005  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000  
Landkreis: Osnabrück  
Gemeinde: Badbergen  
Gemarkung: Wehdel  
Flur: 5  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023  
LGLN  
OSNABRÜCK  
BADBERGEN  
WEHDEL  
5  
1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 6 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke ist ohne schriftliche Genehmigung der LGLN 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 17.04.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch unverändert. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einzuhalten.

Angelegt durch: Stadt Jens Alvens  
Quellenkreis: den

VERMESSUNGSBÜRO  
ALVES  
ÖRTLICHE BESTELLT-VERMESSUNGSGESAMTHEIT  
Torgler Straße 11 | 48684 Osnabrück  
Telefon: 0541 300-1000  
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

Offiziell best. Verm.-Ing.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
0,6	Geschosßflächenzahl
0,5	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
TH 4,50	Traufhöhe in 4,50 m über Bezugspunkt
FH 12,50 m	Firsthöhe in 12,50 m über Bezugspunkt
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	
e	Offene Bauweise
a	abgewinkelte Bauweise
—	Baugrenze
<b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b>	
[Pink]	Flächen für den Gemeinbedarf
[Church]	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
[Social]	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
[Fire]	Feuerwehr
[Cultural]	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	
[Orange]	Straßenverkehrsflächen
[Green]	Straßenbegrenzungslinie
[Arrow]	Einfahrtsbereich
[Triangle]	Einfahrt
[Dashed]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>VERSORGUNGSANLAGEN</b>	
[Lightning]	Elektrizität
<b>WASSERFLÄCHEN</b>	
[Blue]	Wasserflächen
[Light Blue]	Flächen für die Wasserwirtschaft
<b>FLÄCHEN FÜR WALD</b>	
[Green]	Wald
<b>SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	
[Green Box]	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF)
[Green Circle]	Erhaltung von Einzelbäumen
[Dotted]	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[Dotted Circle]	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[Dotted Circle with Center]	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[Dotted Circle with Center]	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
[Line]	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
[Zigzag]	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
[Arrow]	Übergänge Außenlärmpegelbereiche
[Circle]	unterer Bezugspunkt in m über NHN
[Dashed Line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[Dotted Line]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Triangle]	Sichfelder gem. RAL

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 23b BauGB i. V. m. § 18 und 19 BauNVO
- Innere der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen nur möglich, wenn nicht überdeckte Stellplätze und generell Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdruckfähige Belagsarten wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fugenanteil von mind. 25 % zu wählen.
- Innere der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen unzulässig.
- Innere des Plangebietes sind bei Errichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.**
- Innere der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:**  
oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante  
Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Höhenbezugspunkte auf den Grundstücken in m über NHN
- Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
- In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbegrenzung.**
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Die Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist über den Kuren Weg in einer Breite von maximal 3,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Zufahrt ist so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdruckfähige Belagsarten wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fugenanteil von mind. 25 % zu wählen. Die Einfahrt ist nicht lagerfähig definierbar und kann geringfügig verengt werden.**
- Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Pflückerdamm (L 861) darf durch eine feuerwehrtechnisch ausreichend dimensionierte Alarmanzufahrt unterbrochen werden.**
- Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sich dichtenden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine geschlossene und weitgehend blickdichte Strauch-Baumhecke durch Anpflanzen von Strauchgehölzen und Schwarzerlen oder der Artenliste des Umweltberichtes zu entwickeln. Es sind mindestens 6 Straucharten zu verwenden. Der Baumanteil der Gehölzpflanzung soll etwa 30/100 betragen. Die Strauchpflanzung hat in zwei Pflanzreihen mit einem Reihenabstand von 1,25 m zu erfolgen. Ein mittlerer Pflanzenabstand von ca. 1,50 m innerhalb der Reihe (Pflanzung „auf Lücke“) ist zu berücksichtigen. Vorhandener standortfremder Gehölzbestand ist in die Pflanzung zu integrieren. Ziergehölze und standortfremde Gehölze sind aus der Maßnahmenfläche zu entfernen. Die Pflanzung soll direkt an ein abschnittsweise in dem benachbarten Graben vorhandenes Ufergehölz anschließen.**
- Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine freiwachsende und weitgehend geschlossenen Feldhecke als landschaftsgliederndes Element durch Anpflanzen von 66 Strauchgehölzen gem. der Artenliste des Umweltberichtes anzulegen. Es sind mindestens 6 Straucharten zu verwenden. Die Konkurrenzschwache Arten sind in Trüppchen zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat in zwei Pflanzreihen mit einem Reihenabstand von 1,25 m zu erfolgen. Ein mittlerer Pflanzenabstand innerhalb der Reihe von ca. 1,50 m (Pflanzung „auf Lücke“) ist zu berücksichtigen. Vorhandener standortfremder Gehölzbestand ist in die Pflanzung zu integrieren. Ziergehölze und standortfremde Gehölze sind aus der Maßnahmenfläche zu entfernen.**
- Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 3) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist ein naturgemäß gestautes Regenrückhalteflächen anzulegen. Die Bepflanzung sind flach und unregelmäßig mit ausgelegten Randbereichen mindestens im Verhältnis 1:3 auszubilden.**
- Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 3) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hat die Ansaat des Beckenbereichs sowie der angrenzenden breiten Uferzonen mit einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatmischung aus dem Ursprungsgebiet „Nord-westdeutsches Tiefland“) zu erfolgen. Die Sukzessionsentwicklung ist dahingehend zu lenken, dass sich strukturelle Feuchtwiesenbereiche und Hochstaudenfluren herausbilden.**
- In den Randbereichen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF 3) sind kleine Gehölzarten durch Anpflanzen von Weiden und Erläen gemäß der Artenliste des Umweltberichtes in Gruppen mit jeweils 6 - 12 Pflanzen anzulegen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Fläche - insbesondere für die Regenwasserretention - ist sicherzustellen und in mindestens jährlichen Abständen sowie jeweils nach Starkregenereignissen zu kontrollieren.**
- Das in der Ausgleichsbilanz errechnete Defizit von 2.513,05 Werteinheiten wird über das Okokonto der Samtgemeinde Arltand (Ersatzflächepool Borg) ausgeglichen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet fertigzustellen.**
- Vor der Rodung sind zu entfernende Gehölze auf dauerhaft genutzte Lebensstätten, insbesondere Fledermausquartiere, durch einen Fledermausgutachter zu untersuchen. Müssen Bäume mit potenzieller Quartierreignung für Fledermäuse entfernt werden, ist dies außerhalb der Nutzung durchzuführen und die Fällung von einer fachkundigen Person zu begleiten. Die Bäume sind vor Fällung anhand eines Endoskop auf Besatz zu überprüfen.**
- Ein Verlust von potenziellen Strukturen ist durch das Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen auszugleichen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist adäquater Ersatz für den Verlust der Quartiere bereit zu stellen. Der Umfang sollte mind. 1:2 betragen. Die Maßnahme ist vor Eingriffsbeginn umzusetzen.**
- Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Tagequartiere von spaltenbewohnenden Fledermäusen (z. B. Zwergfledermaus) sind Nisthilfen der Fa. Schwieger, Hassenfeldt oder vergleichbar (Flächentypen) fachgerecht an umliegende Bäume anzubringen. Bei der Anbringung sind folgende Minimalanforderungen zu berücksichtigen:  
• Höhe mind. 4 m  
• geschützter und halbgeschützter Standort  
• Ausrichtung des Einflughochs Ost / Südost**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geplante Beleuchtungen von Gebäuden bzw. Straßen sind fledermausfreundlich zu gestalten. Lichtemissionen sind auf den unbedingt erforderlichen Bereich zu begrenzen. Dies kann erreicht werden, in dem die erforderlichen Beleuchtungen nach unten gerichtet werden oder die Beleuchtungszeiten und -intensitäten z. B. durch Aludimmern bzw. Zeitschaltrelais und / oder Bewegungsmelder minimiert werden. Konfliktmindernd wirkt sich der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die einen geringen UV-Lichtanteil aufweisen und damit eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm bzw. Farbtemperaturen ≤ 2.700 Kelvin).**
- Ein großflächiges Anstrahlen neuer Gebäudekörper / Fassaden hat zu unterbleiben. Blendwirkungen sowie eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus sind zu vermeiden (insbesondere durch Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, geringe Masthöhen, etc.).**
- Ein Verlust von potenziellen Niststätten ist durch das Anbringen von Nistkästen auszugleichen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist adäquater Ersatz bereit zu stellen. Der Umfang sollte mind. 1:2 betragen. Die Maßnahme ist vor Eingriffsbeginn umzusetzen.**
- Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Niststätten von höhlenbewohnenden Vögeln (z. B. Star, Trauerschnäpfer) sind Nisthilfen der Fa. Hassenfeldt oder vergleichbar fachgerecht an umliegende Bäume anzubringen. Bei der Anbringung sind folgende Minimalanforderungen zu berücksichtigen:  
• Höhe mind. 4 m (ggf. nach Bauanleitung richten)  
• geschützter und halbgeschützter Standort  
• Ausrichtung des Einflughochs Ost / Südost**
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
- Innere der Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ist eine weitgehend geschlossene Gehölzpflanzung zur Entwicklung eines Heckengehölzes mit der Funktion als Einfriedung anzulegen. Die Anlage von Zier- bzw. Schnitthecken ist zulässig. Die Höhe des Heckengehölzes ist auf maximal 1,40 m zu begrenzen. Einzelne in die Heckengehölzpflanzung integrierte Laubbäume (Mindest-Pflanzenabstand 8,00 m) dürfen diese Höhe überschreiten.**
- Der Pflanzstreifen ist insgesamt unversiegelt zu erhalten und als Tiefbeet anzulegen. Die Saumstreifen beiderseits der Gehölzpflanzung sind als dauerhaft vegetationsbedeckte Fläche anzulegen.**
- Innere des Pflanzstreifens ist die Errichtung einer Einfriedung nur mit Punktfundamenten zulässig. Auf die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift wird verwiesen.**
- Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine freiwachsende und weitgehend geschlossene Feldhecke als landschaftsgliederndes Element durch Anpflanzen von 66 Strauchgehölzen und von 4 Laubbäumen gem. der Artenliste des Umweltberichtes anzulegen. Es sind mindestens 6 Straucharten und 2 Baumarten zu verwenden.**
- Die Strauchpflanzung hat in zwei Pflanzreihen mit einem Reihenabstand von 1,25 m zu erfolgen. Der mittlere Pflanzenabstand innerhalb der Reihe beträgt ca. 1,50 m (Pflanzung „auf Lücke“). Die Laubbäume sind mit einem Pflanzenabstand von ca. 10,00 m in der Hecke zu verteilen.**
- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> der nicht durch Gebäude oder andere bauliche Anlagen überbauten Fläche, ist ein groß- oder mittelkröniger Laubbau gem. der Artenliste des Umweltberichtes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
- Je angefangene 6 KFZ-Stellplätze ist auf den Grundstücken ein groß- oder mittelkröniger Laubbau gem. der Artenliste des Umweltberichtes anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unberücksichtigt bleiben hierbei mit einem Grundach ausgestattete Garagen und Carports.**
- Für jeden Baumstandort ist ein insgesamt unversiegeltes Pflanzbeet (Baumscheibe) von 6 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbreite von 2,00 m und einem Wurzelraum von mind. 12 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der Standort ist so zu wählen, dass durch den Baum eine mindestens teilweise Beschattung von angrenzenden versiegelten Flächen gewährleistet wird. Alle Pflanzbeete sind als sog. „Tiefbeete“ anzulegen. Ihre Randeinfassung ist so auszubilden, dass Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses aus den angrenzenden versiegelten Flächen in die Beete abfließen kann.**
- Die innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.**
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden (Photovoltaik, Solarthermie), sowie Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 12 m<sup>2</sup> ausgenommen. Eine Kombination von Grunddach und Solaranlage ist zulässig.**
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Innere der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lüftungsgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmspiegel gem. DIN 4109-2:2018-01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R<sub>w,eq</sub> werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmspiegel L<sub>a</sub> bestimmt:  
R<sub>w,eq</sub> = L<sub>a</sub> - K<sub>raumart</sub>**
- Dabei ist:  
K<sub>raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume  
K<sub>raumart</sub> = 35 dB für Büroräume und ähnliches**
- Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
K<sub>w,eq</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume**
- Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenseiten geringere Beurteilungspegel erreicht werden können.**
- Innere der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lüftungsgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lüftungsgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lüftungsgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.**
- Innere der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist für Außenbereiche durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Wintergärten, sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.**

## HINWEISE

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Technische Regelwerke**  
Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Gemeinde Badbergen zur Einsichtnahme vor.
- Schallemissionen von Landesstraßen**  
Von den Landesstraßen gehen Emissionen aus. Es können keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionssschutzes geltend gemacht werden.
- Geruchsimmissionen**  
An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalfpflege**  
Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal „Landwehr“. Es darf nicht beschädigt oder in seinem Bestand gefährdet werden.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Totfischschichten, Holzblechsammeln, Schlacken so wie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen, die Aufschluß über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Artenschutz**  
Das Roden von Gehölzen und das Fällen von Bäumen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zulässig. Sollten Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unabweichlich notwendig sein, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Baugebietbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse vor Baubeginn im Baugebietbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln im direkten Umfeld zum Plangebiet ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. November und 28. Februar durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutvogelzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.**
- Bodenschutz**  
Bodenkundliche Untersuchungen sind gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 vorzunehmen. Die Bauarbeiten sind über eine bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.  
Vorhandener Oberboden ist gem. § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind u. a. folgende DIN-Normen aktiv anzuwenden: DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial.  
Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, ist der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotsszonen, Baggermaten) zu schützen. Boden ist schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorzunehmen (u. a. gemäß DIN 19639). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft und mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu vermeiden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatteln oder Baggermaten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszuliegen. Auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden ist zu achten, um Struktursschäden zu vermeiden.
- Altablagerungen, Altlasten**  
Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Dies gilt auch für das nahe Umfeld des Plangebietes. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffindesplätzen (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Landkreis Osnabrück, Fachabteilung Umwelt- und Bodenschutz bzw. die Gemeinde Badbergen zu informieren.
- Kampfmittel**  
Ein konkretes Vorkommen von Kampfmittel ist im Plangebiet nicht bekannt. Es besteht allerdings der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, da die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung vorliegenden Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht vollständig ausgewertet wurden. Es hat weder eine Sondierung noch eine Räumung der Flächen stattgefunden. Sofern das Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird aufgrund dessen eine Luftbildauswertung für die Flächen empfohlen. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover / Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beantragen.  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Badbergen oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Erkundungspflicht**  
Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).
- Trinkwasserleitung**  
Eine oberflächliche Trinkwasserhaupttransportleitung verläuft südlich des Plangebietes. Im Plangebiet befinden sich die von der Hauptleitung abgehenden Hausanschlussleitungen. Die Lage der Leitung ist durch Suchgräben bzw. Querschnittszeichnungen im unmittelbaren Bereich der Wasserleitung durch nicht mit Baumaschinen gearbeitet werden. Es ist von Hand mit äußerster Vorsicht zu arbeiten. Bei Längsverlegung ist unbedingt ein seitlicher Abstand von 0,40 m zur vorhandenen Wasserleitung einzuhalten.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Holdorfer Chaussee-Nord“**
- Dachgestaltung**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Innere der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind die Dachflächen der Hauptgebäude als „genauere Sattel-, Waln- oder Kruppelwalmdächer mit einer Dachneigung von ≥ 48° zulässig.“**
- Innere der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“ sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Flachdach mit einer Dachneigung von ≤ 15° zulässig. Die Dachflächen sind zu begrünen. Auf die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen.**
- Innere der Flächen für den Gemeinbedarf werden glasierte oder edelengoberte Ziegel als Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Zulässig sind alle übrigen Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rot-braun sowie dunkelgrau bis schwarz. Solarelemente als Dachneideckung sind grundsätzlich zulässig, auch in Kombination mit begrüntem Flachdachern.**
- Einfriedung**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Eine Einfriedung der Grundstücke ist ausschließlich aus natürlichen Materialien zulässig (Holzzaune, Natursteinmauern, lebende Hecken). Zulässig sind Mischformen aus lebender Hecke und Zaun, Gabionen oder reine Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Zaune sind grundsätzlichseitig bzw. innerhalb der Hecken zu errichten. Für die Pflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Laubgehölzarten zu verwenden:  
- Feldahorn (Acer campestre)  
- Hainbuche (Carpinus betulus)  
- Weißdorn (Crataegus monogyna)  
- Liguster (Ligustrum vulgare)  
- Rotbuche (Fagus sylvatica)**
- Nadelgehölze und Immergrüne sind grundsätzlich nicht zulässig.**
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO
- Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.**

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (BauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Badbergen den Bebauungsplan Nr. 56 "Holdorfer Chaussee-Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Badbergen, .....

Der Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Badbergen hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Holdorfer Chaussee-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Badbergen, .....

Der Bürgermeister

**Veröffentlichung im Internet**  
Der Rat der Gemeinde Badbergen hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 15.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung wurden vom 02.12.2024 bis 10.01.2025 veröffentlicht. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Badbergen, .....

Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Badbergen hat den Bebauungsplan Nr. 56 "Holdorfer Chaussee-Nord", mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 23.06.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Badbergen, .....

Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan Nr. 56 "Holdorfer Chaussee-Nord", mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 15.07.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2025 rechtskräftig geworden.

Badbergen, .....

Der Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 "Holdorfer Chaussee-Nord", mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 3 BauGB oder beachtliche Mängel der Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschäftigt.

Badbergen, .....

Der Bürgermeister

**PLANVERFASSER**

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Badbergen ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Bunten - Auguststraße 45 - 49080 Osnabrück.

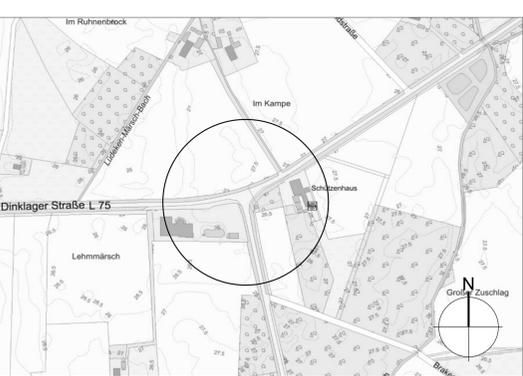
08.07.2025

*J. Suster*  
Marion Bunten, Dipl.-Geogr. (Univ.)  
Stadtgeographin

## Gemeinde Badbergen Samtgemeinde Arltand

# Bebauungsplan Nr. 56 "Holdorfer Chaussee-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften

## Planzeichnung



Quelle: LGLN, Geobasisdatenviewer | nicht maßstäblich