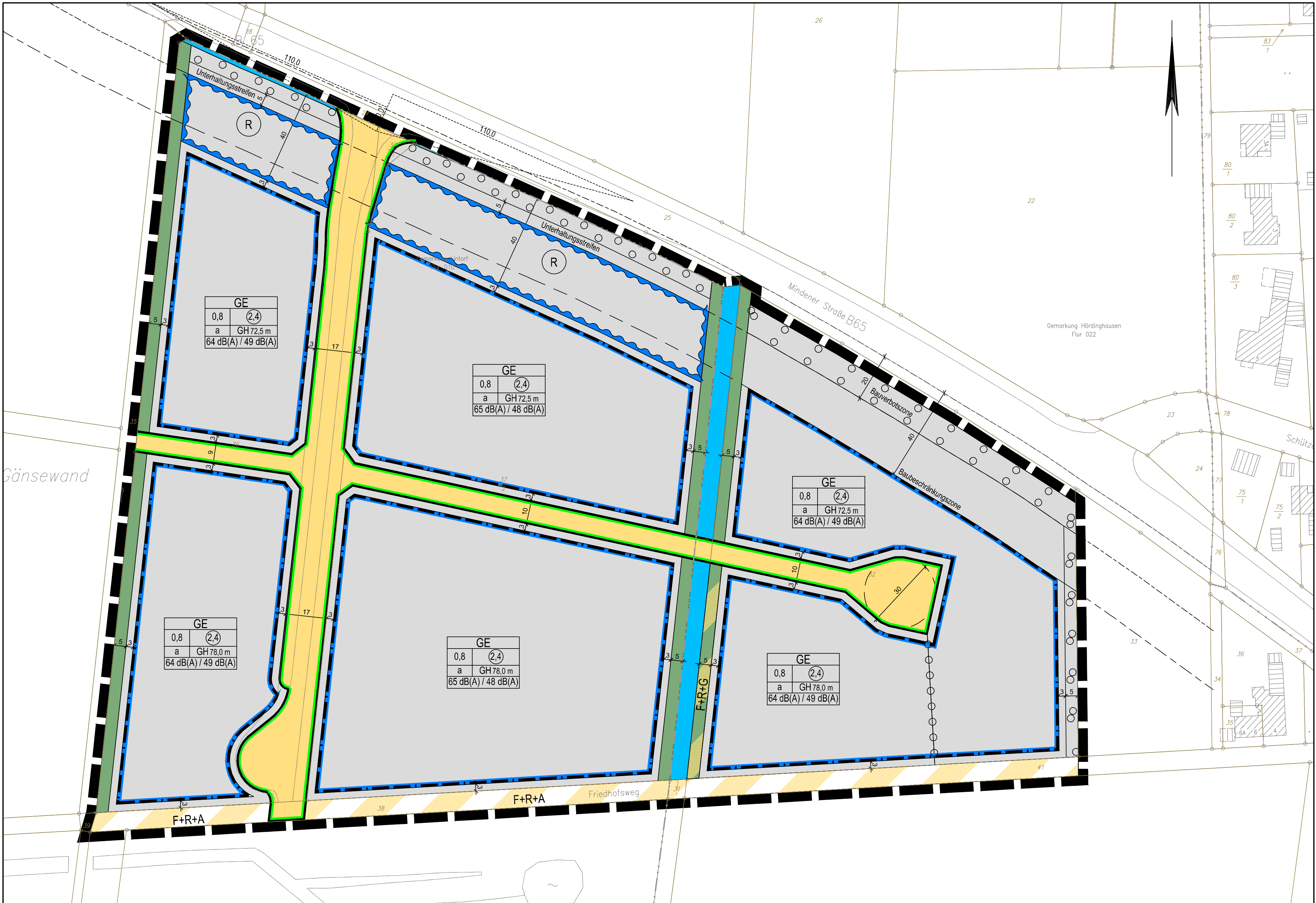




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gebäudehöhen**
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NHN (Normalhöhennull), nicht überschreiten; (gem.§9(1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO).
- § 2 Festsetzungen zum Immissionsschutz**
Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die DIN-Vorschriften werden bei der Gemeinde Bad Essen zur Einsicht bereitgehalten.
- § 3 Nutzungsregelungen**
a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig.
b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
c) Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsräumen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):
• Bücher, Zeilungen, Zeitschriften
• Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
• Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
• Baby-, Kinderartikel
• Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe
• Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche
• Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
• Fotoartikel, Optik
• Musikinstrumente, Musikalien
• Uhren, Schmuck, Silberwaren
• Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
• Lebensmittel, Getränke
• Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
• Blumen
• Zoartikale, Tiere, Tiernahrung
• Möbel, Büromöbel, Büromaschinen, Küchen
• Sanitär-/Badeinrichtung
• Beleuchtungsmittel
• Elektrogroßgeräte (weiße Ware*), Herde, Öfen, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Tapeten, Malereibedarf, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen, Pflanzen, Pflanzensubstrate, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße
• Gartengeräte, -Werkzeuge, -baustoffe, Gartennöbel
• großtastige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsportgeräte)
• Kfz-Zubehör
• Fahrräder, Fahrradzubehör
Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsräumen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungshandel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 qm.
Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.
d) Im Plangebiet sind Betriebe, die Abwässer mit gefährlichen Stoffen gemäß der Indirekteileiterverordnung (Nds. GVB. V. 18.10.90) erzeugen, soweit die dort genannten Grenzwerte bzw. Anforderungen nicht eingehalten werden, nicht zulässig.
e) Wohnnutzungen, auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebseleiter sind in dem Plangebiet unzulässig.
- § 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB)**
a) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB Flächen ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen/ Sträuchern anzulegen. Des Weiteren sind die Grundstücke des Plangebietes mit standortgerechten Laubgehölzhecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten.
b) Stellplatzanlagen sind gleichmäßig mit mindestens einem hochstämmigen, heimischen, standortgerechten Laubbaum je angefangene 6 Einstellplätze zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m², Stammumfang 16 bis 18cm, Baumart gemäß der Gehölzliste im Umweltbericht).
c) Je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m², Stammumfang 16 bis 18cm, Baumart gemäß der Gehölzliste im Umweltbericht). Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der Zahl nicht einzurechnen.
d) Je angefangene 200 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m², Stammumfang 16 bis 18cm, Baumart gemäß der Gehölzliste im Umweltbericht).
e) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsräumen sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen. Eine Kombination von Gründächern und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig; in diesem Falle kann auf eine Begrünung der Flächen zur Gewinnung regenerativer Energien verzichtet werden.
- § 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)**
a) Die nicht überbauten oder befestigten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen und die Flächen der Baumscheiben sind flächig mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Empfohlen wird eine flächige Einsatz mit einer auf den Standort abgestimmten zertifizierten Regiosaatmischung (VWW-Regiosaaten oder RegioZert). Zur Pflege sind diese Flächen mindestens einmal und höchstens zweimal im Jahr, frühestens ab Juni abschneitweise zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
Die Anlage von Kiesbetten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.
b) Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.
c) Im Plangebiet ist insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Nahtumhochdruckklampen im Bereich der Erschließungen und die Flächen der Baumscheiben sind flächig mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Empfohlen wird eine flächige Einsatz mit einer auf den Standort abgestimmten zertifizierten Regiosaatmischung (VWW-Regiosaaten oder RegioZert). Zur Pflege sind diese Flächen mindestens einmal und höchstens zweimal im Jahr, frühestens ab Juni abschneitweise zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
Die Anlage von Kiesbetten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.
d) Senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden (Außenreflexionsgrad > 15%) mit einer Fläche über 5 m² sind zur Minimierung des Vogelschlagrisikos mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geripptem, geripptem oder mattiertem oder sonstigen reflexionsarmen Glas auszustatten. Der Leitfaden „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2019) ist zu berücksichtigen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Von der Bundesstraße B 65 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weiterer Immissionschutzes geltend gemacht werden. Ebenso können vom Betrieb der Eisenbahnstrecke von Holzhausen nach Bohmte (Wittlager Kreisbahn) Emissionen ausgehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Bahnbetreibers gehen.
2. Das Plangebiet ist mit Plaggenseen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archaische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unkenntlich zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archaisch begleitet zu können. Dabei angetroffene archaische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archaischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/ Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz). Grundsätzlich gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0447/799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.
3. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.
4. Zum Schutz des Bodens und im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist bei der Planung und bei der Umsetzung der Baumaßnahmen die DIN 19639 zu berücksichtigen. Dies gilt besonders für den abzuhabenden Oberboden (siehe hierzu § 202 BauGB) sowie für die temporär in Anspruch genommenen Landwirtschaftsflächen während der Bauphase.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister
.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2025 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den Der Bürgermeister
.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbepark Lintorf" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister
.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschäftigt.

Bad Essen, den Der Bürgermeister
.....

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVB. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbepark Lintorf", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister
.....

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister
.....

Planunterlagen

Kartongrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hördenhausen, Lintorf, Flur 22, 10

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2025

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.10.2025). 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.

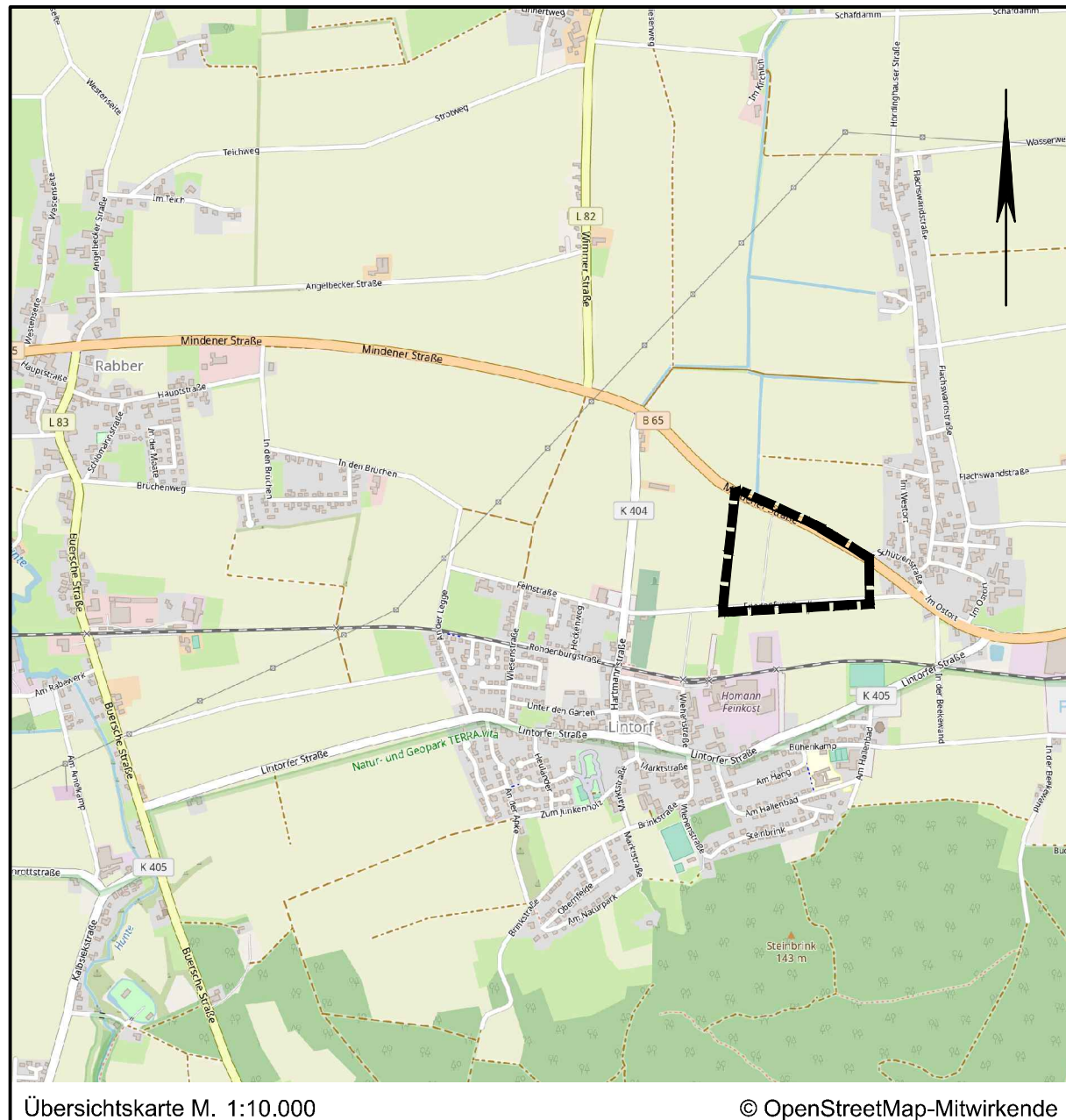
Osnabrück, den

Geschäftsnachweis: L4-0525/2024



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel)



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	03.2025	Gr	
gezeichnet	03.2025	Hd	
geprüft	03.2025	Dw	
freigegeben	03.2025	Gr	

Plaf: H:\B_ESSEN\21473\PLAENE\B\Bp_bplan-90_06_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90
"Gewerbepark Lintorf"

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000

Revisions: 2025-03-17

Speicherdatum: 2025-03-17