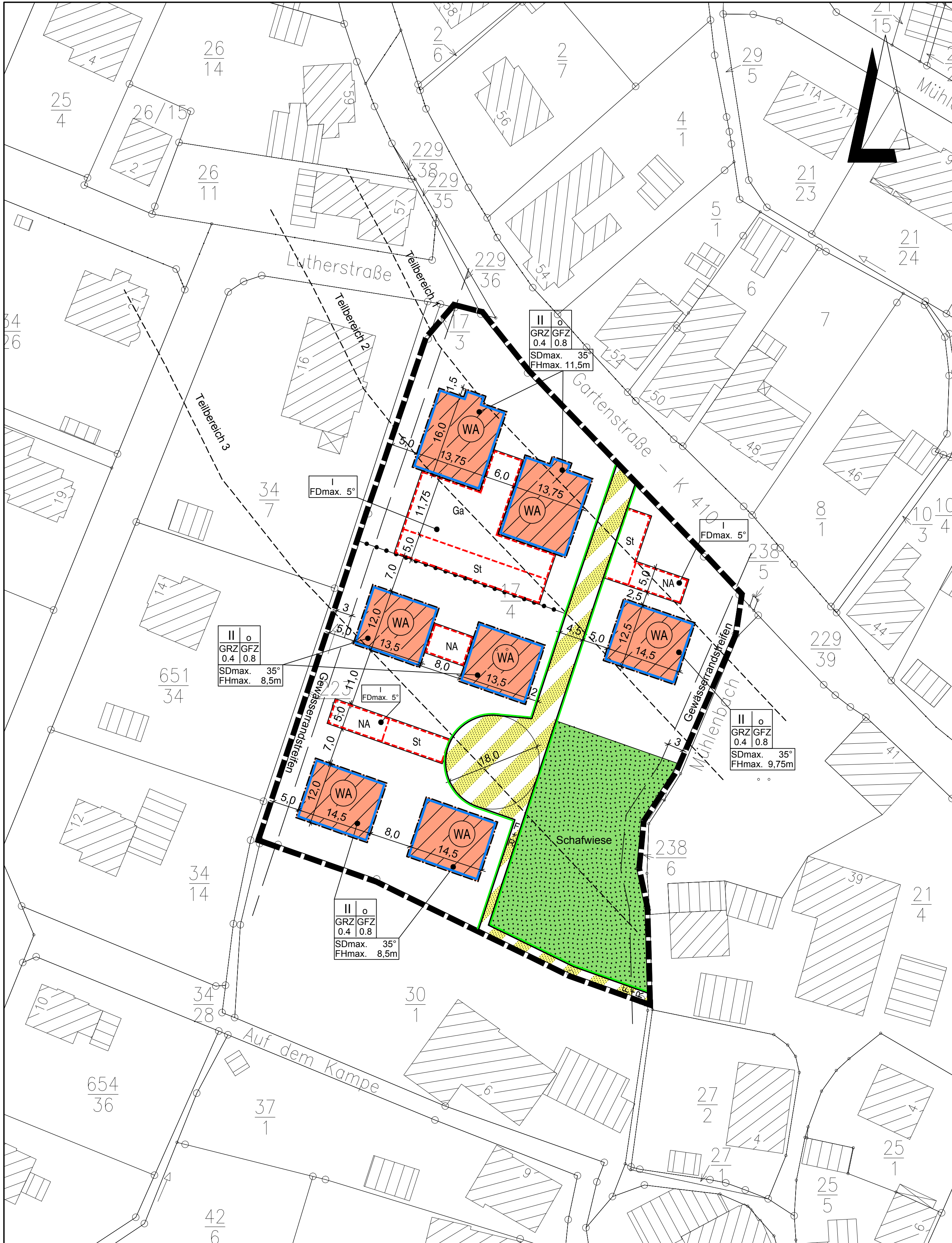



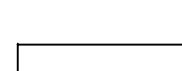










GEMEINDE BAD ESSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"GARTENSTRASSE"



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).	
I. Bestandsangaben	
--- Gemarkungsgrenze	 Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze	
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	 Wirtschaftsgebäude, Garagen
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	
--- Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 1 BauNVO)	
 überbaubarer Bereich	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 nicht überbaubarer Bereich	
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
SD	Satteldach
FH	Firsthöhe
FD	Flachdach
	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	private Grünfläche
15. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Zweckbestimmung:	
St	Stellplätze
Ga	Garagen/Carport
NA	Nebenanlagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
---	Teilbereiche passiven Lärmschutz i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Vorhaben- und Erschließungsplan**
Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, Herr Dr. Claus Bockbreder, Osnabrücker Straße 136, 49324 Meile - Oldendorf, bestehend aus folgenden Unterlagen:
- Lageplan mit Darstellung der Lage des Vorhabens einschl. der Außenanlagen, Stellflächen und Erschließungsanlagen sowie Grünflächen.
 - Schematische Darstellungen der Ansichten des geplanten Vorhabens
 - Umweltplanerischer Fachbeitrag (u.a. auch Eingriffsbilanzierung) als eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (IPW);
 - Schalltechnische Beurteilung (IPW);
- Das Vorhaben einschließlich seiner Erschließung und äußeren Gestaltung, einschließlich aller Nebenanlagen ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes durchzuführen. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss (gem. §12 BauGB).

- § 2 Gebäudehöhen**
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten.
- b) Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,0 m nicht überschreiten.
- c) Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschossfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut), darf die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH max.) nicht überschreiten.

- § 3 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Verkehrslärm Gartenstraße):**
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in den in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w, res angegeben.

	Geschoss	Ausweisung Teilbereich		
		1	2	3
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Nordseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG und OG	LPB IV 40dB	LPB III 35dB
	Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG und OG	LPB III 35dB	LPB III 35dB
	Südseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG und OG	LPB III 35dB	LPB II 30dB
	Westseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG und OG	LPB III 35dB	LPB III 35dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüften vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den o.a. Teilbereichen sind die Außenwohnbereiche südlich der Gebäude (im Lärmschatten) anzuzuerkennen.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Dachausbildung**
Zulässig sind Satteldächer. Die Dachneigung muss den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen entsprechen.
Untergeordnete Gebäudeteile (u.a. Treppenhäuser, Erker, Balkon/ Terrassenüberdachungen), Garagen (gem. §12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise (FD) zulässig.
- Fassaden**
Die Außenwandflächen aller Hauptgebäude und Garagen sind in Putzbauweise auszuführen. Für die Fassaden der Gebäude außer Nebengebäuden und Carports sind ausschließlich helle Farbtöne („Pastellfarben“) in Hellbezugswerten von 100 („ideales Weiß“) bis 80 gem. DIN 5033, Teil 1 und 2 zu verwenden. Glänzende Oberflächen, z.B. in Anstrichen oder Glasuren, sind unzulässig. Innerhalb der Fassaden können zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30% der jeweiligen Fassadenfläche andere Materialien oder Farben verwandt werden.
- „Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen“**
Die „Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen“ wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 außer Kraft gesetzt.

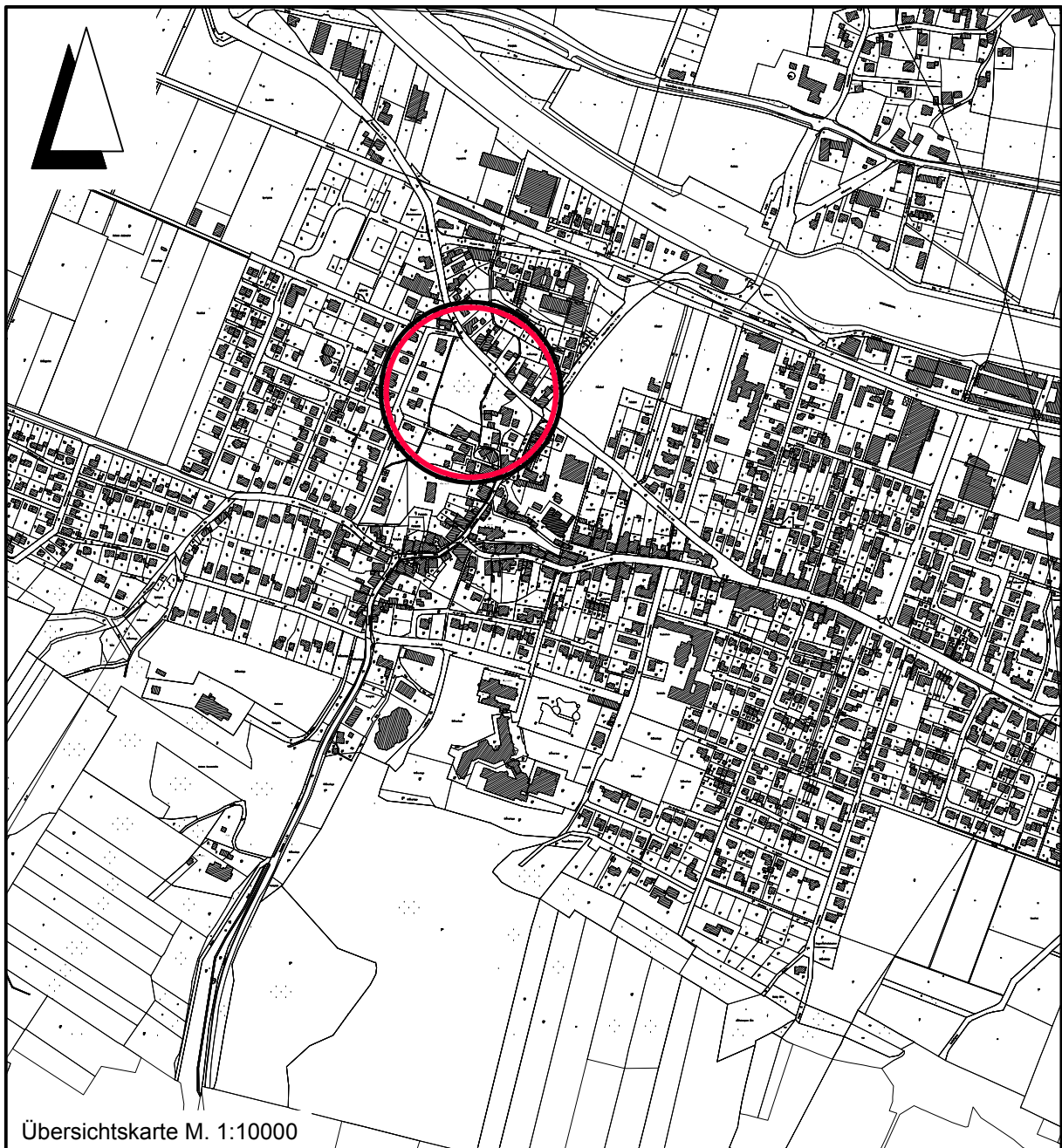
C. Hinweise

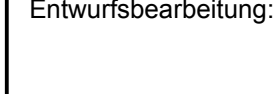
- Emissionen - Gartenstraße K 410**
Von der Kreisstraße 410 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.


- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Hinweise zum Artenschutz**
Das Roden der Bäume ist nach § 39 (5) BNatSchG in der Zeit zwischen dem 1. März bis 30. September unzulässig. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist dieser Zeitraum auf die Winterschlafphase der Fledermäuse zu beschränken, also zwischen Anfang November bis Ende Februar. Die Baufeldräumung (Bodenarbeiten) müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März stattfinden.

Präambel und Ausfertigung	
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 89) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	
Bad Essen, den 13.12.2012	Der Bürgermeister
(SIEGEL)	
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.	
Bad Essen, den	Der Bürgermeister
Planunterlagen	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung	
Maßstab: 1:1000	
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012	
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück.	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.05.2012). 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 30.01.2013	
Geschäftsnachweis: L4-506/2012	
	
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) gez. D. Eckert Vermessungsberaters	
Beschleunigtes Verfahren	
Der vorhabenbezogener Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.	
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.	
Bad Essen, den	Der Bürgermeister

Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 BauGB	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 04.10.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 15.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.	
Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 29.10.2012 bis 29.11.2012 Gelegenheit, zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.	
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Bad Essen, den	Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Bad Essen, den	Der Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Gartenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Bad Essen, den	Der Bürgermeister
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Bad Essen, den	Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N		
Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 IPW	2012-05	Gr
Marie-Curie-Str. 48 • 49134 Wallenhorst Tel 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	gezeichnet	2012-05
	geprüft	2012-13
	freigegeben	2012-13
Wallenhorst, 2012-12-13	gez. Eversmann	Ev
Plan-Nummer: H-BE_ESSEN211191ABGABE-Endfassung 121213sp_BPlan-6_Abschrift.dwg (Layout 1) - (G1-10)		

 GEMEINDE BAD ESSEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "Gartenstraße"	
Mit örtlichen Bauvorschriften	Verfahren gem. § 13a BauGB
ABSCHRIFT	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
Letztes Prüfdatum: 2013-02-04	