

a) 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 $R'_{w, res}$ anzugeben.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Süseite). 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.

b) Auflagen für die Baugenehmigung Verbrauchermarkt (ggf. noch zu ergänzen)

- Ggf. sind Regelungen zur Abschirmung der Anlieferungszone (Einhausung o.ä.) erforderlich,
- Ggf. sind Beschränkungen der Anlieferungszeiten erforderlich,
- Ggf. sind Regelungen bzgl. der Abluftöffnungen auf dem Dach erforderlich,
- Ggf. ist der Parkplatz mit einem speziellen Pflaster oder mit asphaltierten Fahrspuren auszustatten

- § 3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
1. Der Erhalt der in der Planzeichnung besonders dargestellten Einzelbäume ist zwingend vorgeschrieben und durch dauernde Pflege zu sichern (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB).
 2. Bei notwendigen Ersatzanpflanzungen ist die gleiche Baumart zu verwenden.

- § 4 Außerkrafttreten geltender Bebauungspläne
Der Bebauungsplan Nr. 6 "Bad Essen Gartenstraße" (1968, einschl. 1. Änderung) tritt außer Kraft.

- a) Traufenhöhe i) Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdeschossfußboden bis zum Sparrnennschnittspunkt mit der Außenseite des aufgehenden Außenmauerwerkes. Die geltende Höhe ist in der Planzeichnung geregelt.
ii) Im Kerngebiet darf die jeweils festgesetzte Traufenhöhe um 0,50 m erhöht werden, wenn die Höhe des fertigen Erdeschossfußbodens gegen die Höhe des fertigen Bürgersteiges/Gehweges ist.
2. Dachaufbauten
a) Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung über 40° zulässig. Ausnahmen gem. § 85 NBauO sind zulässig bei einer Dachneigung ab 36°.
3. Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen;
a) Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 m² und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
4. Einfriedungen
a) Einfriedungen sind als Holzzünne oder Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Bauflucht) 60 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Höhe der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze.
b) Straßenseitig erforderliche massive Stützmauern sind mit Natur oder Ziegelsteinmauerwerk zu verblenden oder massiv aus Holz zu erstellen.
5. „Gestaltungsatzung für den Ortskern Bad Essen“
a) Der Lindenstraße gilt ergänzend die „Gestaltungsatzung für den Ortskern Bad Essen“. Diese ist im Baugenehmigen in diesem Bereich zu beachten.

1. Emissionen – Gartenstraße K 410
Von der Kreisstraße 410 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baustrahsträger der Straße keine Ansprüche auf Entschädigungssprache hinsichtlich weitergehenden Immissionsschaden geltend gemacht werden.
2. Bodenfunde
Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkehlensammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0531-443-1433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2100 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 belassen, für die weitere Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalgeschäftsbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 1.1 "Ortskern Bad Essen" , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltungs- als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den (SIEGEL)

Bürgermeister

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Essen, den

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Bad Essen Flur 2
Maßstab: 1:1000

Geschäftsnachweis
L4-634/2008

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 Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.07.2008). 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.

Osnabrück, den

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück

– Katasteramt –

Siegel

gez. Dr. Wissel

.....

Vermessungsdirektor

Die Öffentlichkeit ist vom _____ bis _____ frühzeitig und öffentlich über die
Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom
über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme
aufgefordert worden.

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.11.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 02.01.2009 bis 02.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Bad Essen, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2009 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

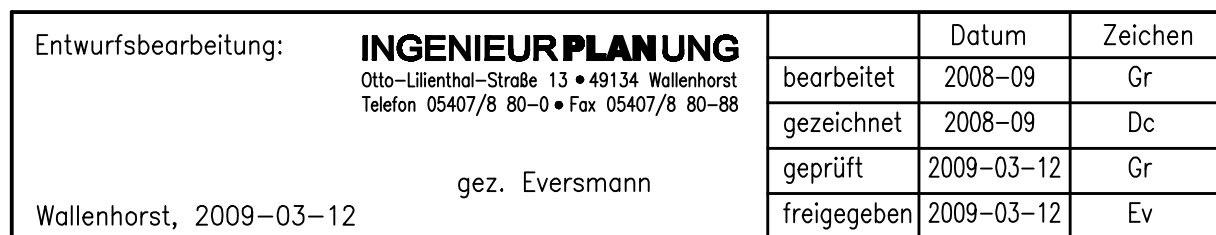
Bad Essen, den

Bürgermeister

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

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister



Plan-Nummer: H:\B_ESSEN\206286\PLAENE\2009\BPLAN-ganz\208277_BPlan-1-1.dwg(Layout1) - (G1-1-0)



BEBAUUNGSPLAN NR. 1.1

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1
		Blatt Nr. : 1(1)