



# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1.1

### „ORTSKERN BAD ESSEN“



- #### Planzeichenerklärung
- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB, I, S. 98) und der Bauzeichnerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB, I, S. 466).
- ##### I. Bestandsangaben
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücksnummer
  - Im Übrigen wird auf die Planzeichenschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen
- ##### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- ###### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
  - nicht überbaubarer Bereich
  - überbaubarer Bereich Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
  - nicht überbaubarer Bereich
- ###### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 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)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ###### 6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F+R Fuß- und Radweg
  - öffentliche Parkflächen
- ###### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume
- ###### 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- ###### 15. Sonstige Planzeichen
- Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 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 für Lärmschutzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 1 der textlichen Festsetzungen
  - Tr zulässige Traufhöhe
  - DN zulässige Dachneigung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

###### § 1 Maßnahmen zum Immissionsschutz

a) Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Verkehrslärm Gartenstraße): Die Außenwände 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<sub>w, res</sub> anzugeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Nordseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w, res</sub> )	Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w, res</sub> )	Südseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w, res</sub> )	Westseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w, res</sub> )	Ausweisung Teilbereich		
					Geschoss		
					1	2	3
EG und OG	LPB V (45dB)	LPB IV (40dB)	LPB III (40dB)				
EG und OG	LPB IV (40dB)	LPB IV (40dB)	LPB III (35dB)				
EG und OG	LPB IV (40dB)	LPB IV (40dB)	LPB III (35dB)				

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

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

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

- Ggf. ist für den Bauantrag bei abweichenden Eingeboten eine Überarbeitung der Auflagen in der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan erforderlich.

###### § 2 Nutzungsregelung in den Kerngebieten

- a) In den Kerngebieten ist die Wohnnutzung gem. § 7 (2) BauNVO überhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- b) Außer den unter a) genannten zulässigen Wohnnutzungen ist die Wohnnutzung gem. § 7 (3) Nr.2 BauNVO in den Kerngebieten im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn als derzeitige Nutzung Wohnen vorliegt.
- c) Vergnügungstätten sind im Plangebiet gem. § 1(5) BauNVO unzulässig.

###### § 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 Ersatzpflanzungen ist die gleiche Baumart zu verwenden.

###### § 4 Außerkrafttreten geltender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Bad Essen Gartenstraße" (1968, einschl. 1. Änderung) tritt außer Kraft.

##### B. Örtliche Bauvorschriften

1. Traufenhöhe
- a) Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes. Die jeweils geltende Höhe ist in der Planzeichnung geregelt.
- b) Im Kerngebiet darf die jeweils festgesetzte Traufenhöhe um 0,50 m erhöht werden, wenn die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens gleich der Höhe des fertigen Bürgersteiges/Gehweges ist.
2. Dachaufbauten
- 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:
- Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
4. Einfriedungen
- a) Einfriedungen sind als Holzzäune oder Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf im Vorgartenbereich (Bereiche 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. Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen
- An der Lindenstraße gilt ergänzend die Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen. Diese ist bei Bauvorhaben in diesem Bereich zu beachten.

##### C. Hinweise

1. Emissionen – Gartenstraße K 410
- Von der Kreisstraße 410 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrslage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger der Straße keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionszuschlags geltend gemacht werden.
2. Bodenfunde
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasennungen, Schlicker 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.

#### Präambel und Ausfertigung

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/ Nebestehenden/ Obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ Nebestehenden/ Obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

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

#### Aufstellungsbeschluss

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 bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den ..... Bürgermeister

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschäftsnachweis  
Liegenschaftskarte: Bad Essen Flur 2 L4-634/2008  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen 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 nichtgeneigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen 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 ..... gez. Dr. Wessel  
Liegenschaftskatasteramt Osnabrück ..... Siegel ..... Vermessungsdirektor

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

#### Öffentliche Auslegung

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 ausgelegt.

Gemäß § 4 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

#### Satzungsbeschluss

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

#### Bekanntmachung

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

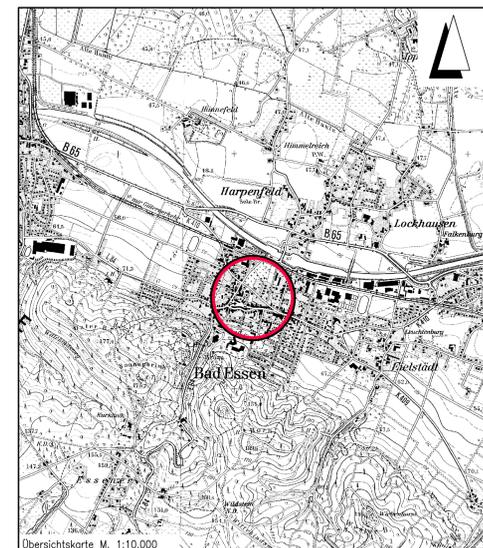
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Bad Essen, den ..... Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes 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



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b> 085-Linden-Str. 13 • 49134 Welleborn Telefon: 05407/8 20-0 • Fax: 05407/8 20-88	Datum	Zeichen
	gez. Eversmann	bearbeitet	2008-09
		gezeichnet	2008-09
		geprüft	2009-03-12
		freigegeben	2009-03-12
Plan-Nummer:	H:\B_ESSEN\206286\PLAENE_2009\BPLAN-ganz\208277_BPlan-1-1.dwg(Layout) - (G1-1-0)		

**GEMEINDE BAD ESSEN**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.1  
"Ortskern Bad Essen"  
mit örtlichen Bauvorschriften

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

Letzte Speicherung: 08.06.2009