

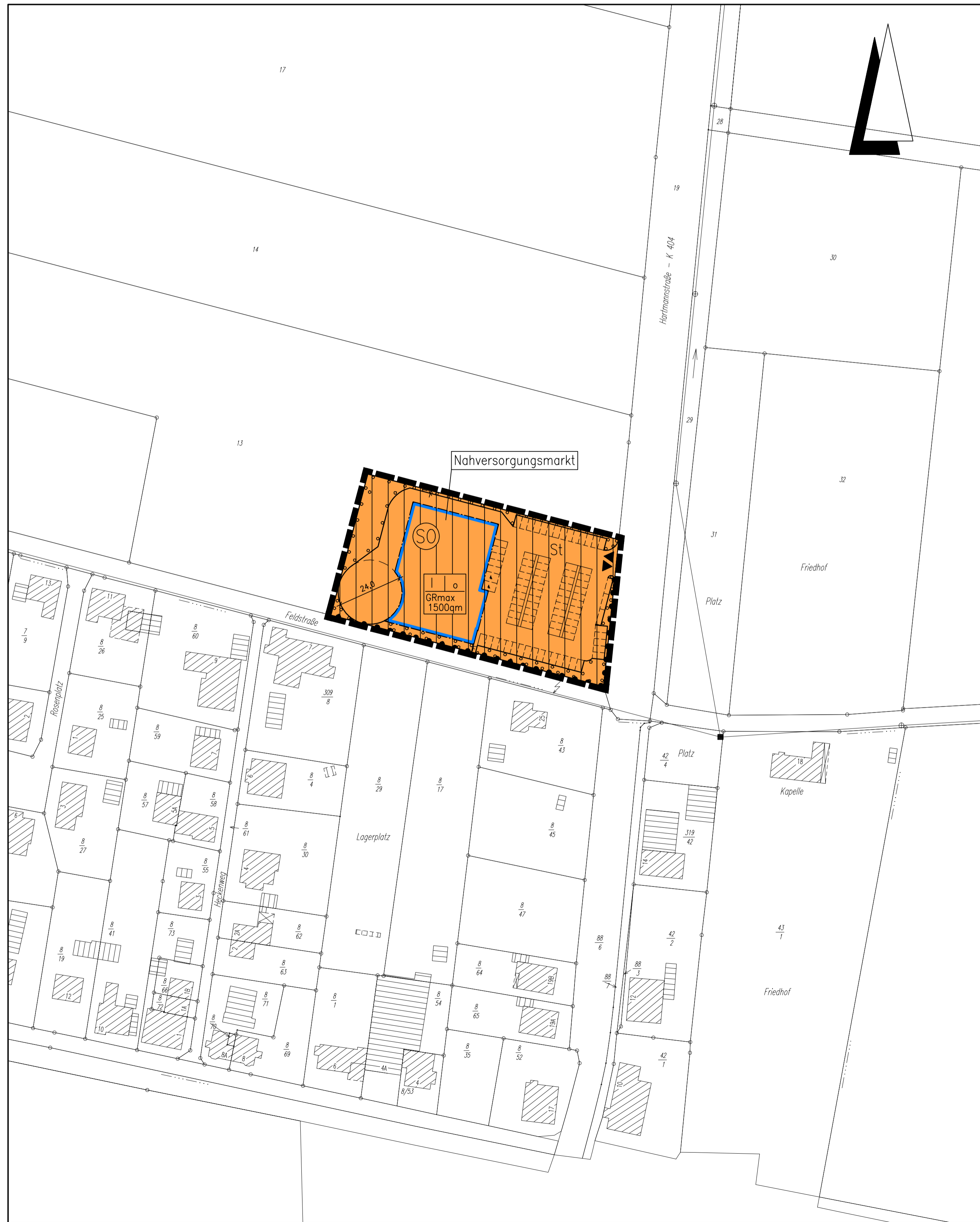


GEMEINDE BAD ESSEN

VORHABENBEZOGENER

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

„HARTMANNSTRASSE“



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung 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
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmal
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücksnr.
 - 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)
- überbaubarer Bereich
Sondergebiet / Nahversorgungsmarkt gem. § 11 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRmax maximale Grundflächenzahl
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
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt F Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, der Bauträgergesellschaft Fortriede OHG, Gabeleck 17, 32312 Lübbecke, bestehend aus folgenden Unterlagen:
1. Lageplan mit Darstellung der Lage des geplanten Nahversorgungsmarktes einschl. der Außenanlagen, Stellflächen und Erschließungsanlagen sowie Grünflächen
 2. Planzeichnung mit Darstellung der Ansichten des geplanten Vorhabens sowie Grundrissdarstellungen, Schnittdarstellungen
 3. Nutzungs- und Baubeschreibung einschl. Materialangaben sowie Angaben zur Erschließung mit Angaben über Art und Gestaltung von Nebenanlagen und Außenanlagen einschl. Einstellplätze sowie über die Einfriedungen der Grundstücke;
 4. Umweltbericht mit integriertem Landschaftsökologischen Fachbeitrag (u.a. auch Eingriffsbilanzierung) als eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan einschl. Liste der Bepflanzung (erstellt durch Büro INGENIEURPLANUNG);
 5. Schalltechnische Beurteilung (erstellt durch das Büro INGENIEURPLANUNG);
 6. Wasserwirtschaftliche Vorplanung – Oberflächenentwässerung (erstellt durch das Büro INGENIEURPLANUNG);

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 Nutzungsregelung – maximale Verkaufsfläche Nahversorgungsmarkt
- Innerhalb des Plangebietes ist ein Nahversorgungsmarkt (ein Verbrauchermarkt und ein Fachmarkt Getränke) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 900 qm zulässig. Nachfolgend aufgeführte Verkaufsflächengrößen dürfen nicht überschritten werden:
- 700 qm Verbrauchermarkt
 - 200 qm Getränkemarkt

§ 3 Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Einstellplatzflächen und Parkplätze sind durch Bepflanzung zu gliedern. Je 10 Einstellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Es sind Pflanzen der nachfolgend aufgeführten Liste zu verwenden:

Stiel-Eiche
Hainbuche
Gewöhnliche Esche
Spitz-Ahorn
Winter-Linde
Vogelkirsche
Rothbuche
Traubeneiche
Feld-Ahorn

Quercus robur
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Acer platanoides
Tilia cordata
Prunus avium
Fagus sylvatica
Quercus petraea
Acer campestre

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind ebenfalls flächig mit Pflanzen der vorgenannten Arten zu bepflanzen. Durch fachgerechte Pflege ist der Erhalt dieser Bepflanzung auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind in der drauffolgenden Pflanzperiode Ersatzpflanzungen der gleichen Art durchzuführen.

Der Anpflanzstreifen entlang der „Feldstraße“ kann auf einer Breite von maximal 3,0 m für einen Fußgängerdurchgang (Feldstraße/ Nahversorgungsmarkt) unterbrochen werden.

§ 4 Maßnahmen zum Immissionsschutz/ Auflagen für die Baugenehmigung Verbrauchermarkt

- Abschirmung der Anlieferungszone (Getränkemarkt) im Westen mit einer Lärmschutzwand (Länge rd. 8 m, Höhe rd. 2 m) und Abschirmung der Sammelbox/ Einkaufswagen mit einer Lärmschutzwand (Länge rd. 8 m, Höhe rd. 2 m) gem. Schalltechnische Beurteilung/ Lageplan (das Schalldämm-Maß der Wand muss mind. 25 dB betragen (z.B. Flächengewicht 40 kg/ m²; spaltfreie Ausführung)
- In der Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr sind keine Anlieferungen mit Lkw zulässig.
- Der Schalleistungspegel des Verflüssigers darf LWA = 68 dB(A), gemittelt über eine volle Stunde, nicht überschreiten (z. B. von 22.00 bis 23.00 Uhr).
- Der Schalleistungspegel der Abluftöffnungen auf dem Dach darf LWA = 70 dB(A) im Stundenmittel nicht überschreiten (Summenwert für alle Abluftöffnungen auf dem Dach).
- Der Parkplatz ist mit einem speziellen Pflaster oder mit asphaltierten Fahrspuren auszustatten. Wenn ein Pflaster verwendet wird, ist großformatiges Pflaster (ca. 20 x 20 cm) mit ebener Oberfläche ohne Phase einzubauen (Fugenabstand <= 3 mm).

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

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 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 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Hartmannstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeindehat in seiner Sitzung am 07.12.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschäftsnachweis
Liegenschaftskarte: Lintorf Flur 10 L4–1153/2006
Maßstab: 1:1000

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 nicht eigene 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 04.12.2006). 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 19 Juli 07 (SIEGEL)
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
Katasteramt – gez. Dr. Wissel
Vermessungsdirektor

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

Die Öffentlichkeit ist vom 28.12.2006 bis zum 25.01.2007 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.12.2006 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 Gemeindehat in seiner Sitzung am 15.02.2007 dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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 21.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 07.03.2007 bis 10.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeindehat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Bad Essen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeindehat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

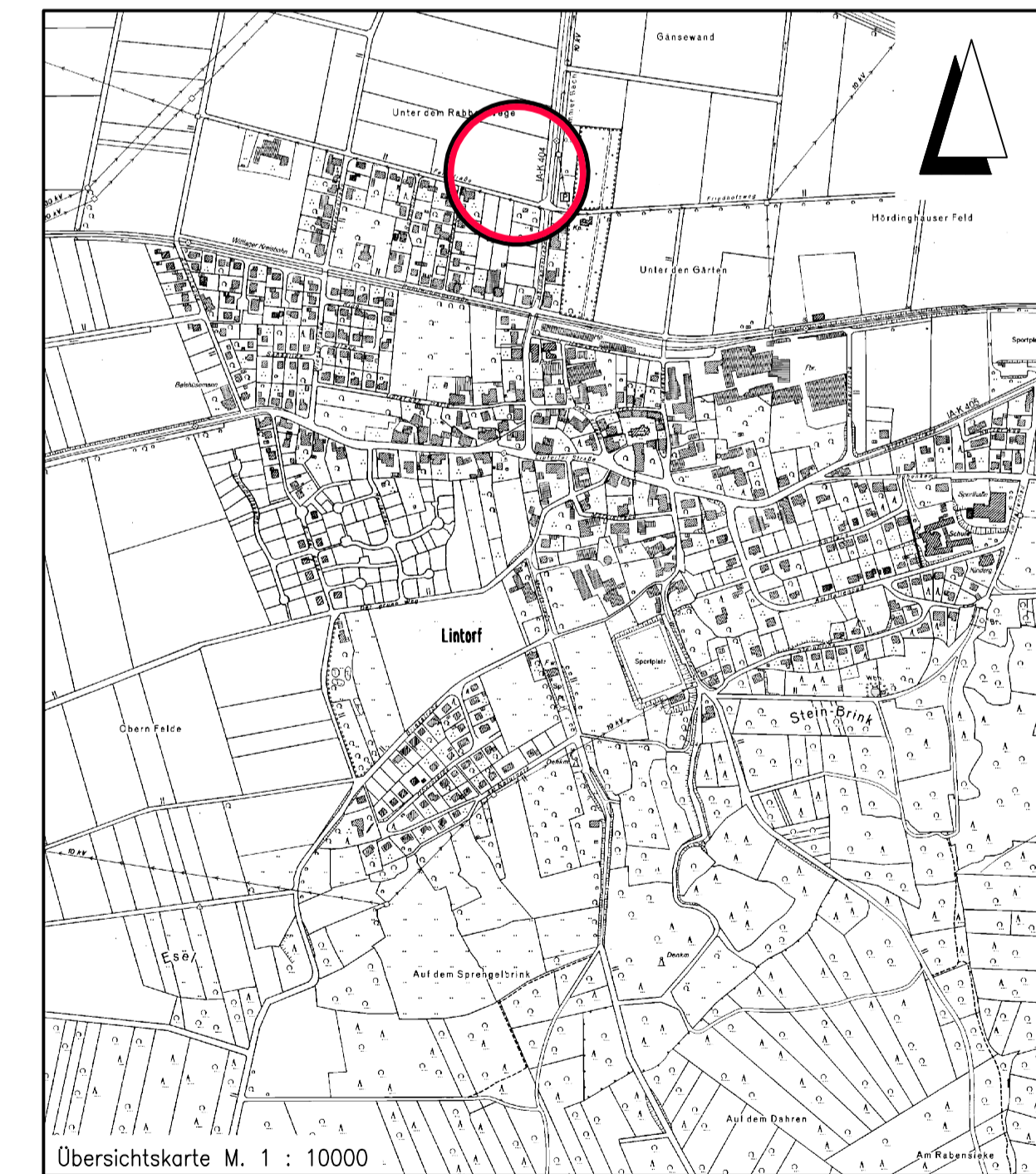
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bad Essen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften


Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	Otto-Lienhold-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	bearbeitet 2006-11	Gr
		gezeichnet 2006-11	Hd
	gez. Eversmann	geprüft 2007-06-28	Gr
Wallenhorst, 2007-06-28		freigegeben 2007-06-28	Ev

Plan-Nummer: H:\B_ESSEN\206286\PLAENE\2009\BPLAN-ganz\206403_BPlan-4.dwg(Layout1) – (V1-1-0)

**GEMEINDE BAD ESSEN**
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
„Hartmannstraße“

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Untertage : 1
Blatt Nr. : 1(1)