



GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "GEWERBEGEBIET SCHIMBACH"

1. ÄNDERUNG



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2083/94
Liegenschaftskarte: 5698A, 5598B
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345.). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.12.1994). 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 21.07.1998
Katasteramt Osnabrück
Unterschrift: [Signature]

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 56) und der Baunutzungsverordnung 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. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich
Sondergebiet (Sonderpostenmarkt) gem. § 10 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, LV.m. § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Baugrenze
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- private Grünfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- zu Erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Abs. 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
- Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG
- Flächenbezogener Schalleistungspegel
- HINWEISE
- Sichtdreiecke der Bahnanlage
- Ruhrgasleitung mit Schutzstreifen 8m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Nutzungsregelungen im Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sonderpostenmarkt" ist insgesamt eine maximale Verkaufsfläche (Zentrenrelevante und sonstige Sortimente zusammen) von 1.890 m² zulässig.
- Die zentrenrelevanten Sortimente (s.u.) dürfen eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 700 m² nicht überschreiten.
- Zentrenrelevante Sortimente:
- Textilien
 - Haushaltswaren
 - Geschenkartikel
 - Spielwaren (Hobby u. Freizeit)
 - Schuhe, Taschen, Korbwaren
 - Papier- u. Schreibwaren
 - Bettwäsche, Decken, Kissen
- Sonstige Sortimente:
- Lebensmittel u. Getränke
 - Kosmetikartikel, Körperpflege
 - Pflanzen, Gartenbedarf
 - Reinigungsmittel
 - Autozubehör, Werkzeuge
 - Kleinfurniture, Matratzen
 - Teppiche, Gardinen, Tapeten
 - Camping- u. Gartenmöbel

§ 2 Flächenbezogene Schalleistungspegel (gem. § 1 (4) BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung bzw. Minderung durch Gebäude, durch sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Stellung der Gebäude oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe bzw. Bereiche zu verwirklichen.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen; pro m² ist eine Pflanze vorzusehen.

§ 4 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ök. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 28,0 m zulässig.

§ 5 Außerkrafttreten von Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schimbach" tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieser 1. Änderung ersetzt wird.

TEXTLICHE HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

- Gemäß NBauO § 15 ist aus Gründen der Betriebssicherheit entlang dem Bahngelände (Gleis) in einem Abstand von mindestens 3,00 m ab Gleisachse bzw. auf der Grundstücksgrenze eine mindestens 1,00 m hohe Einfriedung ohne Öffnung herzustellen.
- Es wird empfohlen, die Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein etc.).
- Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu vernieseln. Das Nds. Wassergesetz ist zu beachten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort das zuständige Dezernat der Bezirksregierung in Oldenburg benachrichtigen wird.
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches Harpenfeld (WBV Wittlage) Die mit Verordnung vom 26.11.1970 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- Innerhalb des Sondergebietes sind gem. § 47 NBauO i.V.m. den Richtzahlen für den Einstellbedarf für Verkaufsstätten i.S. des § 11 BauNVO (RdErl. des MS vom 25.02.1988; Nds. MBl. S. 282) ca. 100 Einstellplätzen nachzuweisen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 99 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schimbach" 1. Änd., bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 07.08.98
Bürgermeister [Signature]
Gemeindedirektor [Signature]

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 1. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 07.08.98
Gemeindedirektor [Signature]

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR
PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Jellicke-Str. 13 49134 Kalken
Telefon 05407/8 90-0 Fax 8 90-88
Eversmann

Wallenhorst, den 14.07.1998

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.04.1998 bis 20.05.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den 07.08.98
Gemeindedirektor [Signature]

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den [Signature]
Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.07.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 07.08.98
Gemeindedirektor [Signature]

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 51 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.08.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.1998 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 17.09.98
Gemeindedirektor [Signature]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den [Signature]
Gemeindedirektor

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den [Signature]
Gemeindedirektor



URSCHRIFT

GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "GEWERBEGEBIET SCHIMBACH"

1. ÄNDERUNG

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000