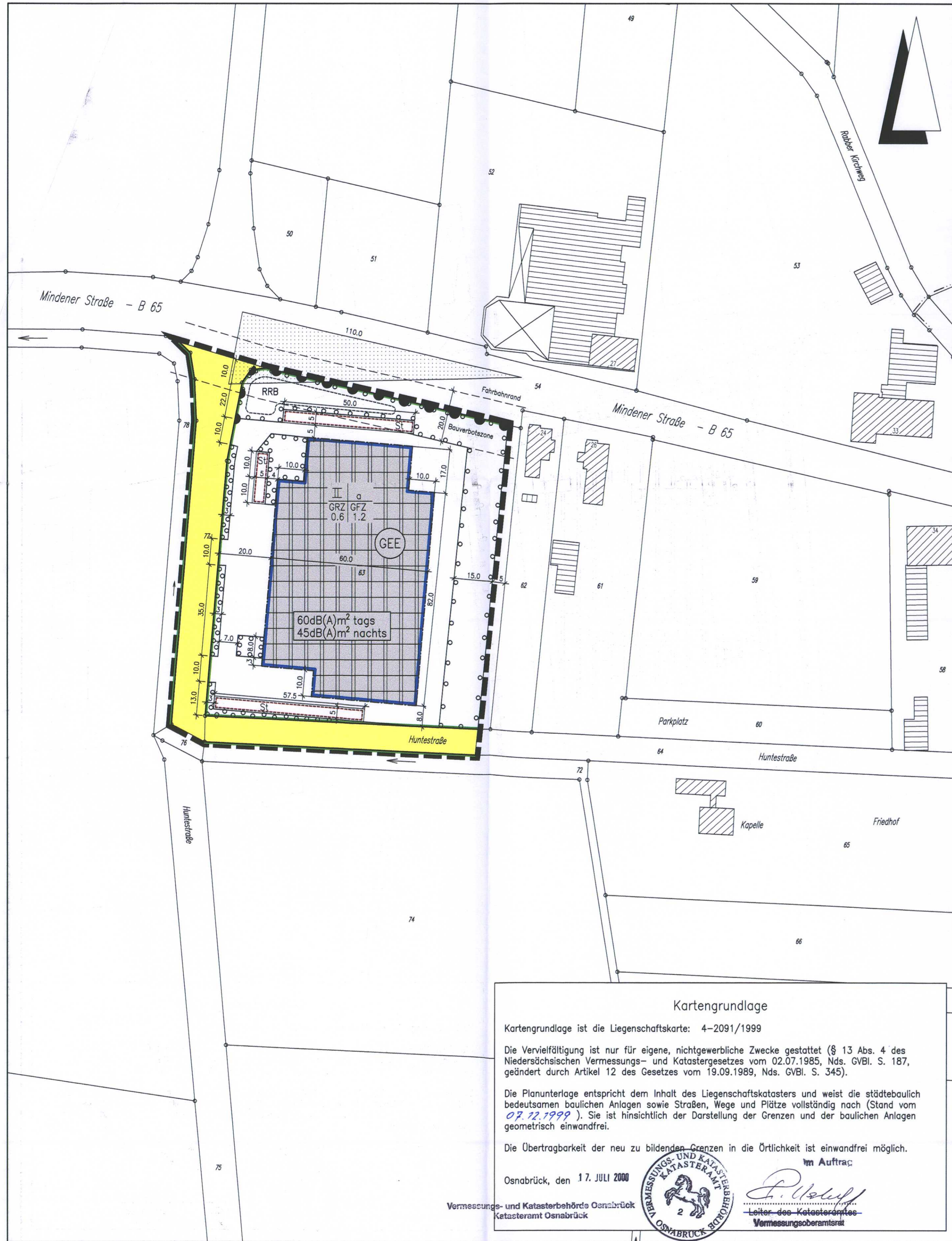


GEMEINDE BAD ESSEN OT RABBER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NR. 2 "FRIBA"



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerverordnung 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 großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
überbaubarer Bereich	
Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. den Textl. Festsetzungen	
nicht überbaubarer Bereich	
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
a	abweichende Bauweise: Gebäude über 50 m Länge sind zulässig
Baugrenze	
öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
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)	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
Flächenbezogene Schalleistungspegel	
Stellplatz	
Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenerverordnung	
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	
geplante Regenrückhaltebecken siehe wasserwirtschaftliche Planung des Vorhabenträgers	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus folgenden Unterlagen:
1. Lageplan und Planunterlagen der Hochbauvorhaben
 2. Landschaftsökologischer Fachbeitrag
 3. Wasserrechtsantrag
 4. Schalltechnische Beurteilung
- Die Vorhaben einschl. ihrer Erschließung sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen durchzuführen.
- § 2 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
- Der Bezugs- und Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdschößfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdschößfußboden 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. 18,0 m zulässig.
- § 3 Grundflächenzahl – Versiegelung
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen von Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf einen Gesamtwert von 0,8 ist zulässig, soweit die Einstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % ausgebildet werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

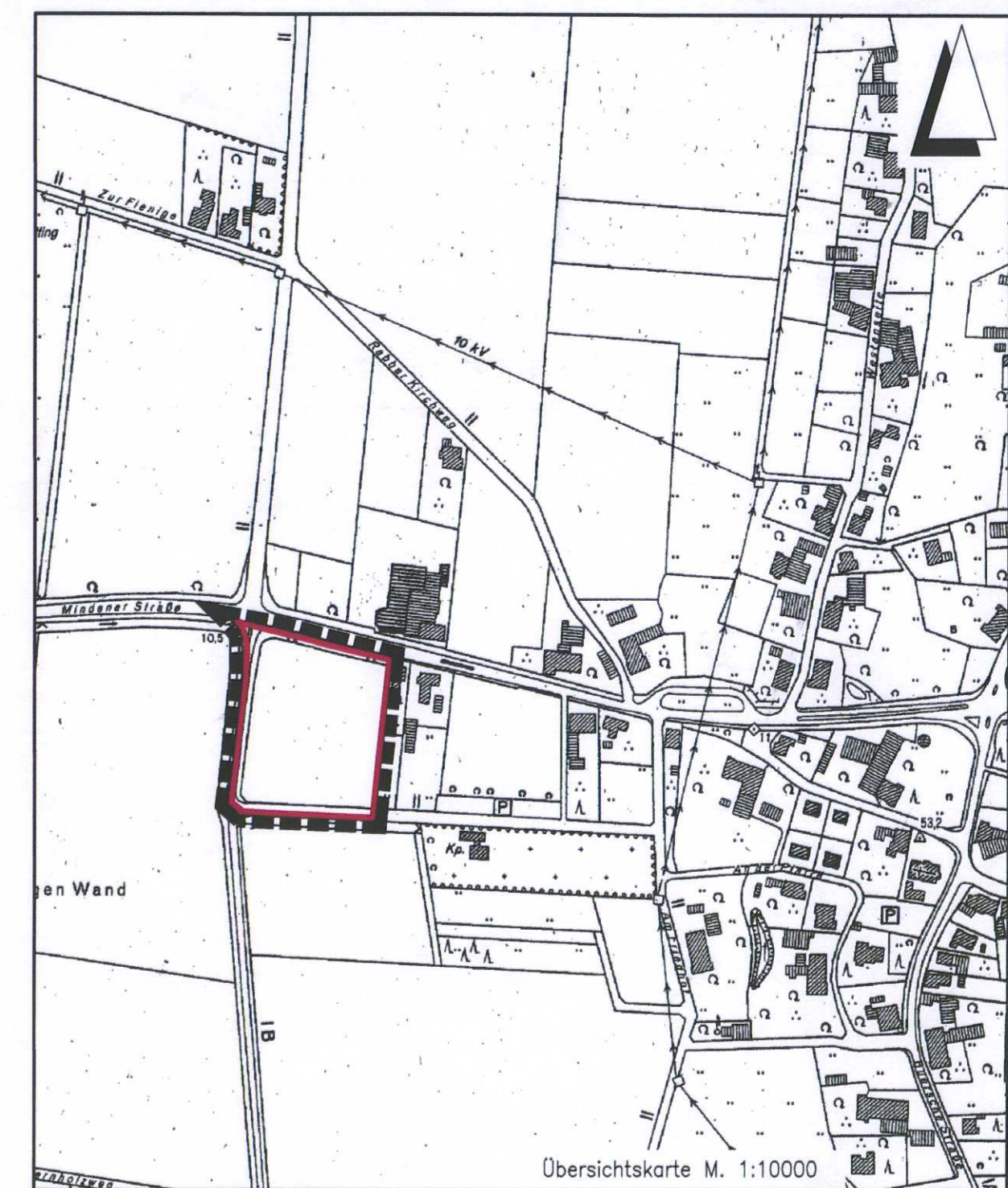
- § 4 Geschoßflächenzahl
- Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- § 5 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 1 (4) BauNVO)
- a) Flächenbezogene Schalleistungspegel
- Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, 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 veranlassen.
- b) Passive Schallschutzmaßnahmen
- In dem Bereich 1 (Abstand von Straßenmitte der B 65; 20 – 30 Meter sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich Betriebsleiterwohnraum an den Nord-, Ost- und Westseiten (Vorder- und Seitenfronten) in den Lärmpegelbereich V (erf. R' w,res = 45 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für Büroräume gilt der Lärmpegelbereich IV (erf. R' w,res = 35 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (sh. Planzeichnung) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
- In dem Bereich 2 (Abstand von Straßenmitte der B 65; 30 – 40 Meter) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich Betriebsleiterwohnraum an den Nord-, Ost- und Westseiten (Vorder- und Seitenfronten) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w,res = 40 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (sh. Planzeichnung) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. 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.
- § 6 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 (eine Pflanze je 1,5 x 1,5 m) zu bepflanzen.
- Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.
- § 7 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG
- Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftsökologischen Fachbeitrages auf den dort bezeichneten Flächen durchzuführen.


TEXTLICHE HINWEISE

1. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschuß ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschuß.
2. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 65 im Norden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
3. 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.

Präambel und Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)	
Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Friba", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:	
Bad Essen, den 24. JULI 2000	 Bürgermeister
	 Gemeindevorstand
Aufstellungsbeschuß	
Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 07.12.1999 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Bad Essen, den 24. JULI 2000	 Gemeindevorstand
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	
Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind mit Schreiben vom 28.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Bad Essen, den 24. JULI 2000	 Gemeindevorstand
Auslegungsbeschuß	
Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat am 19.01.2000 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
Bad Essen, den 24. JULI 2000	 Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom 03.04.2000 bis zum 03.05.2000 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Bad Essen, den 24. JULI 2000	 Gemeindevorstand
Satzungsbeschuß	
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wurde am 28.06.2000 vom Rat der Gemeinde Bad Essen als Satzung beschlossen.	
Bad Essen, den 24. JULI 2000	 Gemeindevorstand
Inkrafttreten	
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2000 im Amtsblatt des Landkreises am 15.08.2000 öffentlich bekannt gemacht worden. Damit ist er in Kraft getreten. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.	
Bad Essen, den 06.09.2000	 Gemeindevorstand
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	
Bad Essen, den ...	 Gemeindevorstand
Mängel der Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Bad Essen, den ...	 Gemeindevorstand



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubenow + Witschel + Partner GbR Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	199198BP Datum Zeichen	
		bearbeitet 15.12.1999 Gr	
		gezeichnet 15.12.1999 We	
		geprüft 27.06.2000 Ev	
		freigegeben 27.06.2000 Ev	
Wallenhorst, den 28.06.2000			
 GEMEINDE BAD ESSEN OT. RABBER			
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "FRIBA"			
URSCHRIFT		Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)