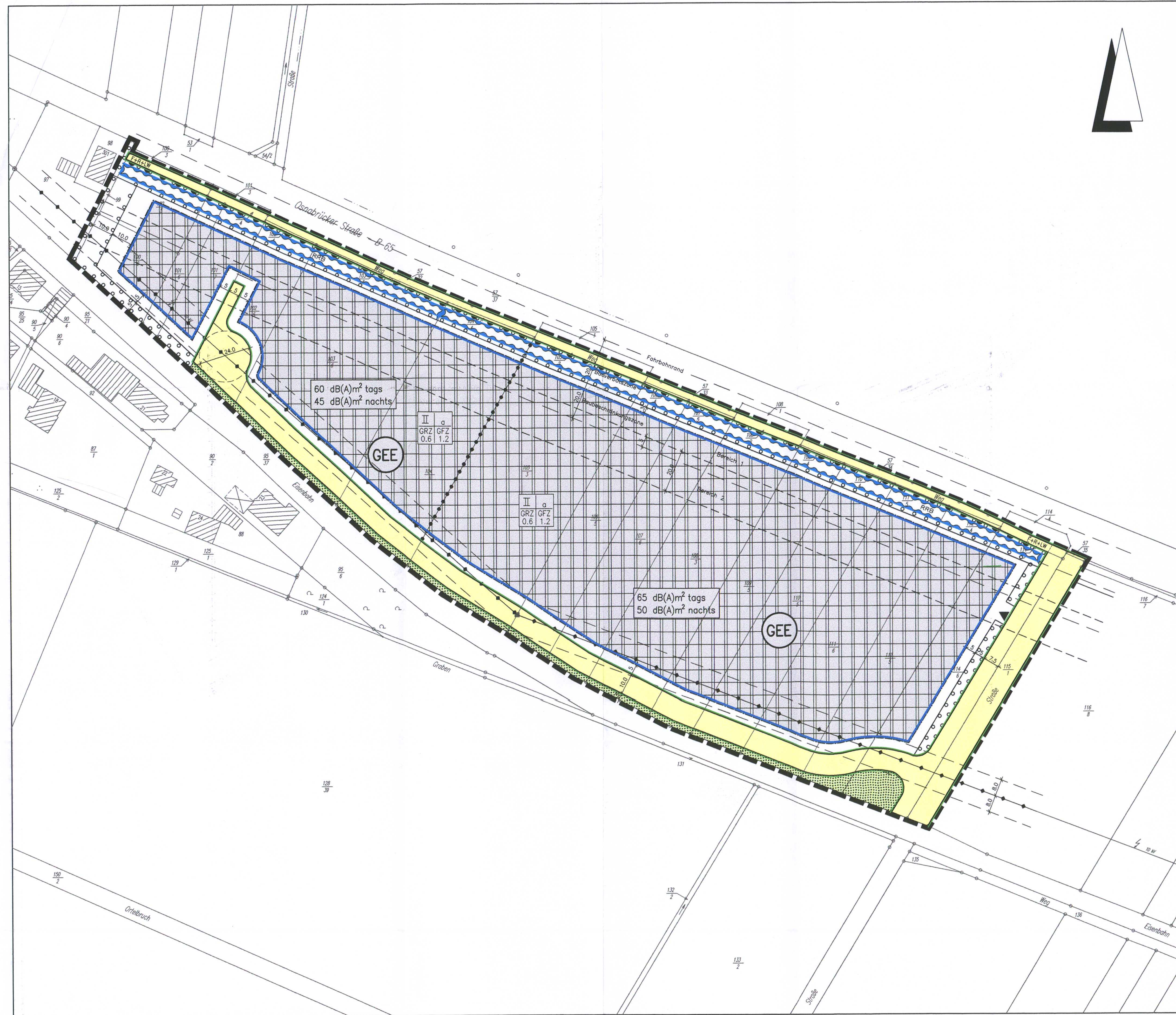


# GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "GEWERBEGEBIET IM FELDE"



| Planzeichenerklärung  |  |
|---|--|
| Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB. I, S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung 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   |
| -----   | Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal   |
| 55<br>12<br>12  | Höhenlinien mit Höhenangaben über NN   |
| -----   | Flurstücknummer  |
| 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)   |  |
|   | Wohngebäude mit Hausnummern  |
|   | 20   |
|   | Wirtschaftsgebäude, Garagen  |
| I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)   |  |
| GRZ   | Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  |
| GFZ   | Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO  |
| a   | abweichende Bauweise; Gebäudelängen von 50,0m sind zulässig  |
| Baugrenze   |  |
| öffentliche Verkehrsflächen   |  |
| (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)   |  |
|   | Straßenverkehrsfläche  |
|   | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |
|   | Fuß- und Radweg und landwirtschaftlicher Verkehr   |
|   | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |
| Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  |  |
| (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)   |  |
|   | vorh. 10kV-Freileitung, Leitungsrecht zu Gunsten der RWE NET AG  |
| Grünfläche  |  |
| (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)  |  |
|   | öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün  |
| Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses   |  |
| (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)   |  |
|   | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses   |
|   | RRB Regenrückhaltebecken   |
| 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  |  |
|   | 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)   |
|   | 65 dB(A) tags<br>50 dB(A) nachts   |
|   | 60 dB(A) tags<br>45 dB(A) nachts   |
| Bereich 1 Bereiche für passive Schallschutzmaßnahmen (sh. textl. Festsetzungen)   |  |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)

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

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 Fahrschleppschienen, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenröhren ist eine Überschreitung auf bis zu max. 18,0 m zulässig.

#### § 2 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 wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % ausgebildet werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

#### § 3 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.

#### § 4 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 1 (4) BauNVO)

##### a) Flächenbezogener Schalleistungspegel

Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> 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.

## b) Passive Schallschutzmaßnahmen

In dem Bereich 1 (Abstand von Straßenmitte der B 65; 20 - 40 Meter sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwest-, Nordost- und Südostseiten (Vorder- und Seitenfronten) in den Lärmpegelbereich V (erf. R' w<sub>res</sub> = 45/40 dB, Betriebsleiterwohnraum/ Büro) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. An den Südwestseiten (Gebäuderückseiten im Lärm Schatten) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R' w<sub>res</sub> = 35/30 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 schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzuführenden Heizanlagen.

In dem Bereich 2 (Abstand von Straßenmitte der B 65; 40 - 60 Meter) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwest-, Nordost- und Südostseiten (Vorder- und Seitenfronten) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w<sub>res</sub> = 40 dB, Betriebsleiterwohnraum) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. An den Südwestseiten (Gebäuderückseiten im Lärm Schatten) gilt der Lärmpegelbereich II (erf. R' w<sub>res</sub> = 30 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 schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzuführenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

#### § 5 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 1,5m) zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

#### § 6 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. 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 Straßenbaustatusträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Gleiches gilt für die südlich verlaufende Eisenbahnstrecke (Wittlager Kreisbahn).

In der Baubeschränkungszone entlang der B 65 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße angrenzen, sind entlang der Stübenbegrenzungslinie mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

2. 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.

3. 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.

4. Es wird empfohlen, die Gebäudfassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, wilder Wein etc.).

5. Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu verrieseln. Das Nds. Wassergesetz ist zu beachten.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (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. 60 "Gewerbegebiet Im Felde", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obestehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 13. AUG. 2001

Bürgermeister

Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Essen, den 13. AUG. 2001

Bürgermeister

Gemeindedirektor

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1335/2000  
Liegenschaftskarte: Wehrendorf Flur 3  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verfassungsgesetzes und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.08.2000). 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.

Osabrück, den 31. JULI 2001

Katasteramt

Vermessungsbeamter

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.11.2000 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 09.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.2001 bis 23.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Essen, den 13. AUG. 2001

Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 13. AUG. 2001

Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 60 "Gewerbegebiet Im Felde" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31. JULI 2001 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31. JULI 2001 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 13. AUG. 2001

Gemeindedirektor

## 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

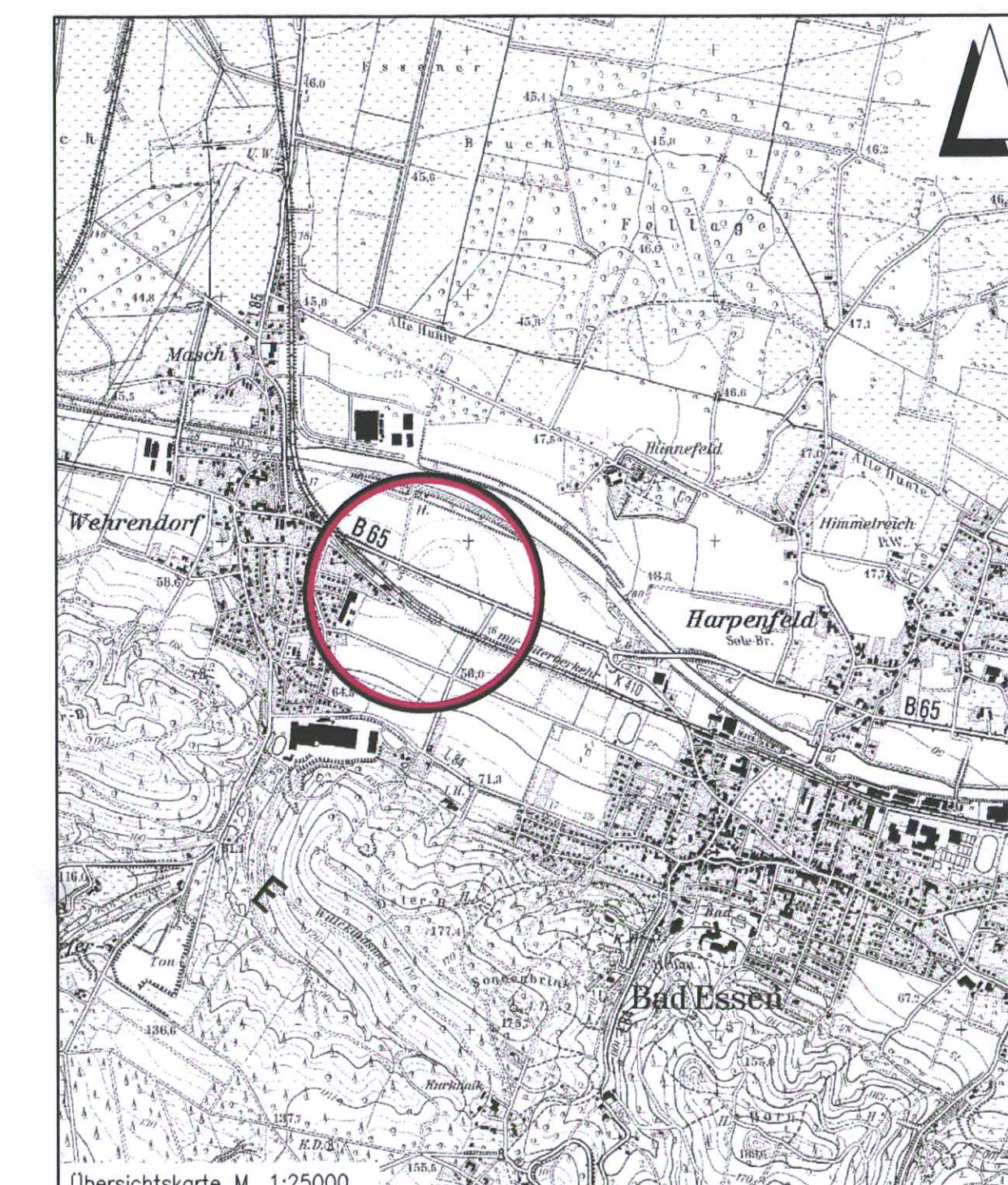
Gemeindedirektor

## Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den

Gemeindedirektor



|                      |   |             |         |         |
|----------------------|---|-------------|---------|---------|
| Entwurfsbearbeitung: | INGENIEUR PLANUNG<br>Lubnow + Witschel + Partner GbR<br>Otto-Lilienthal-Str. 13 49134 Wallenhorst<br>Telefon (05407) 98 00-0 Fax (05407) 98 00-98 | 200145      | Datum   | Zeichen |
|                      |   | bearbeitet  | 2000-10 | Gr      |
|                      |   | gezeichnet  | 2000-10 | Hd      |
|                      |   | geprüft     | 2001-06 | Ev      |
|                      |   | freigegeben | 2001-06 | Ev      |

|                  |  |
|------------------|--|
|                  | <b>GEMEINDE BAD ESSEN</b><br><b>BEBAUUNGSPLAN NR. 60</b><br>"Gewerbegebiet Im Felde" |
| <b>URSCHRIFT</b> | Maßstab 1 : 1000<br>Unterschrift :<br>Blatt Nr. : 1(1)                               |