

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) 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 HN
 - Flurstücksnummer
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen



Wohngebäude mit Hausnummern



Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
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; Gebäudelängen von 50,0m sind zulässig
- Baugrenze**
- öffentliche Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R+LW** Fuß- und Radweg und landwirtschaftlicher Verkehr/Unterhaltungsweg RRB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche /höhenmoduliertes Gelände; ggf. Wall
- 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**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- 65 dB(A)m² tags
50 dB(A)m² nachts
- Flächenbezogener Schalleistungspegel (sh. textl. Festsetzungen)

Bereich 1 Bereiche für passive Schallschutzmaßnahmen (sh. textl. 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 - Ok. 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. 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 wasserdurchlässigen 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 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.
- 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,res = 45/40 dB, Betriebsleiterwohnraum/ Büros) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. An den Südwestseiten (Gebäuderückseiten im Lärmschatten) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R' w,res = 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 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; 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,res = 40 dB, Betriebsleiterwohnraum) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. An den Südwestseiten (Gebäuderückseiten im Lärmschatten) gilt der Lärmpegelbereich II (erf. R' w,res = 30 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten 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 anzeigespflichtigen 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

- 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 Straßenbauhaltungsträger keinerlei Entscheidungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Gleiches gilt für die südlich verlaufende Eisenbahnstrecke (Wittlager Kreisbahn).
In der Baubeschränkungzone entlang der B 65 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStGr).
Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die Bundesstraße angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und dauernd zu erhalten (§ 9 FStGr i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
- 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.
- 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 verrieseln. Das Nds. Wassergesetz ist zu beachten.
- Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Im Felde" tritt der Bebauungsplan Nr. 60 "Gewerbegebiet Im Felde" (Ursprungsplan) insoweit außer Kraft, als dieser durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Im Felde" erfasst wird.

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 60 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 25. JUNI 2002



[Signature]
Bürgermeister

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.05.2002 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.05.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 04.06.2002 gegeben.

Bad Essen, den 25. JUNI 2002



[Signature]
Bürgermeister

Der Plan ist nach Prüfung und Anregungen (§ 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) gemäß der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung und des § 10 BauGB am 05.06.2002 durch den Rat der Gemeinde Bad Essen beschlossen worden.

Bad Essen, den 25. JUNI 2002



[Signature]
Bürgermeister

In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom 15.06.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück. Diese vereinfachte Änderung ist damit am 15.06.02 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 25. JUNI 2002



[Signature]
Bürgermeister

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

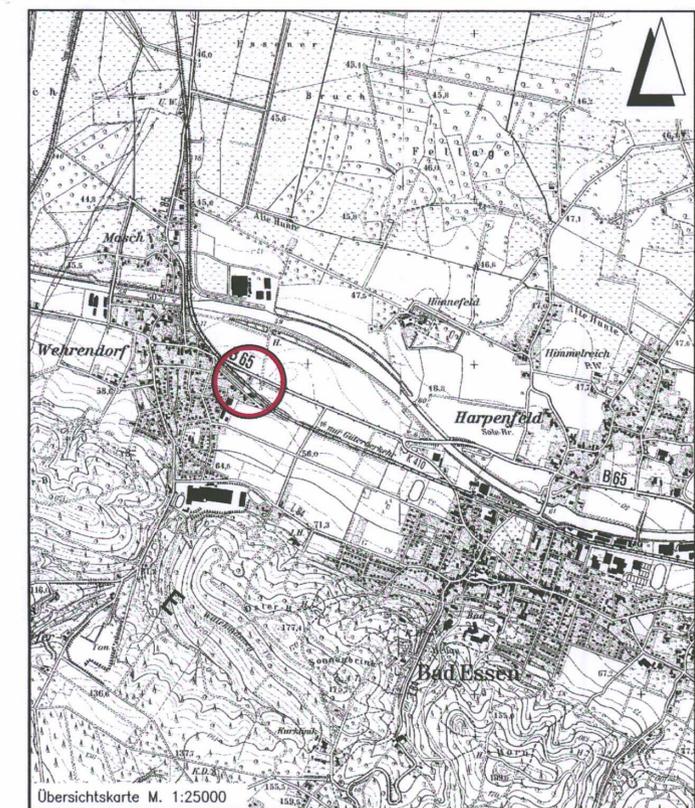
Bad Essen, den

[Signature]
Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den

[Signature]
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG Lubenow - Witschel + Partner GbR Otto-Liebenow-Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0, Fax 05407/8 80-88	202191	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2002-05	Gr
	gezeichnet	2002-05	Hd
	geprüft	2002-06-05	Ev
	freigegeben	2002-06-05	Ev

Wallenhorst, den 2002-06-05

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 60
"Gewerbegebiet Im Felde"

1. vereinfachte Änderung

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)