Präambel und Ausfertigung
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 Satz 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IPPC-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950, 1951) i.V.m. § 40 der Niedersächs. Gemeindeordnung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. März 2001 (GVBl. S. 74) hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 41 "Siepenbach – 1. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 27. JUNI 2002

Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 20.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Siepenbach – 1.Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 27.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 27. JUNI 2002

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Harpenfeld, Lockhausen Flur 5& 6,7
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 Gesetz vom 5. Juli 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 20.06.2001 in der Örtlichkeit. Grenzen und der baulichen Anlagen sind einwandfrei darstellbar.
Die Übereinstimmt der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osnabrück, den 06.06.2002

Öffentl. best. Verm. Ing. Burghardt und Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 06.06.2002

i.A. Rußmann

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 18.10.2001 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 29.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.01.2002 bis 07.02.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den 27. JUNI 2002

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den _____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.04.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 27. JUNI 2002

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.06.02 Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 11 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.02 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 27. JUNI 2002

Bürgermeister

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 _____

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Bad Essen, den _____

Bürgermeister

Planunterlage
Gemeinde Bad Essen

Gemarkung : Harpenfeld, Lockhausen
Flur : 5,6; 6,7
Feldvergleich vom 21.10.2001

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 5. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist alle städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 20.06.2001 in der Örtlichkeit. Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch abrandfrei.

Die Übereinstimmtheit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in der Örtlichkeit ist abrandfrei möglich.

Osnabrück, den 06.06.2002

Öffentl. best. Verm. Ing. Burghardt und Bruns

EMPFEHLUNGEN

Es werden wassersparende Maßnahmen, wie z.B. Nutzung von Regenwasser und der Einbau wassersparender Armaturen, empfohlen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen

Nutzungsbegrenzungen zum Immissionsschutz
Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) pro m^2/ tags und 45 dB(A) pro m^2/ nachts nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer entsprechenden Betriebsplanung durch Gebäudestellung oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche / Nutzungen zu verwirklichen.

§ 2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Dachoberkante bzw. Firstoberkante wird im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet auf maximal 11,0 m und im Gewerbegebiet auf maximal 14,0 m festgesetzt.

§ 3 Verbote zum Grundwasserschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 i. V. m. § 1 (5) BauGB (innerhalb des Wasserschutzgebietes):

1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Heizung muss über Elektro oder Gas erfolgen. Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
2. Verbot über Versenken von Wasser und des von den befestigten Hofflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverrieselung und vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerechten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W–Auflage); s. Pflanzenschutz–Anwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Strassen–, Wege– oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser– und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden.

§ 4 Private Grünflächen

In den privaten Grünflächen am südlichen Plangebietsrand ist eine Unterbrechung pro Grundstück für die Zugänglichkeit zum Mittellandkanal zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstrasse 65 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Strasse nicht errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).
2. Die Grundstücke, soweit sie außerhalb der Ortsdurchfahrt unmittelbar an die Bundesstrasse 65 angrenzen, sind entlang der Strasseneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
3. Die Flächen der in diesem anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 11 (2) FStrG).
   Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrstreifenachse der übergeordneten Strasse 110 m, in der untergeordneten Strasse 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Strasse.
4. Von der Bundesstraße 65 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

HINWEISE

1. Der östliche Teil des Plangebietes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Harpenfeld".
   Die Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1970 ist zu beachten. Demnächst ist mit neuen Verordnungen zu rechnen, die dann anzuwenden sind.
2. Bei der Herstellung und dem Betrieb von Abwasserkanälen und –leitungen sowie Grundstücksentwässerungsanlagen ist das ATV–Arbeitsblatt A 142 zu beachten. Sollte das endgültige Regelwerk noch nicht vorliegen, so ist der aktuelle Entwurf zu berücksichtigen.
3. Bei der Planung und Herstellung der Strassen im Bebauungsplanbereich ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Strassen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag, Ausgabe 1982) zu beachten.
4. Der Bebauungsplan Nr. 41 "Siepenbach" tritt, soweit er durch den Bebauungsplan Nr. 41 "Siepenbach – 1. Änderung" überplant wird, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 41 "Siepenbach – 1. Änderung" außer Kraft.
5. Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder fühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser–Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
6. Bearbeitungsbedingt kommt es auf den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zu Geruchs–, Geräusch– und Staubemissionen, diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs– und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), BGBl. III 213–1–2

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen, Nebengebäude
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks– bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE / GEE: Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) / eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
- MI: Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,6: Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (1,2): Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- BMZ 6,0: Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
- II: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o: offene Bauweise
- a: abweichende Bauweise, Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

4. Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Ö: öffentliche Grünflächen
- PZ: private Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Graben
- R: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  Zweckbestimmung: R = Regenrückhaltebecken
- WSG: Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  Zweckbestimmung: WSG = Wasserschutzgebiet

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5: Bemaßung
- Sichtdreieck, Hinweis: Zwischen 0,80 m u. 2,50 m Höhe von ständigen Hindernissen freizuhaltende Fläche
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Niedersächsische Landgesellschaft mbH	Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück Telefon 0541/96733 – 0 Telefon 0541/96733 – 33 http://www.nlg.de E–mail info@osnabrueck.nlg.de
Gemeinde Bad Essen	Anlagen:
Bebauungsplan Nr. 41	Blatt Nr.:
"Siepenbach – 1. Änderung"	Maßstab: 1 : 1 000
	gez.: Roßmann — geänd.:
	Osnabrück, den 05.06.2002
	Planverfasser: i.A. Rußmann
Urschrift	genehmigt: