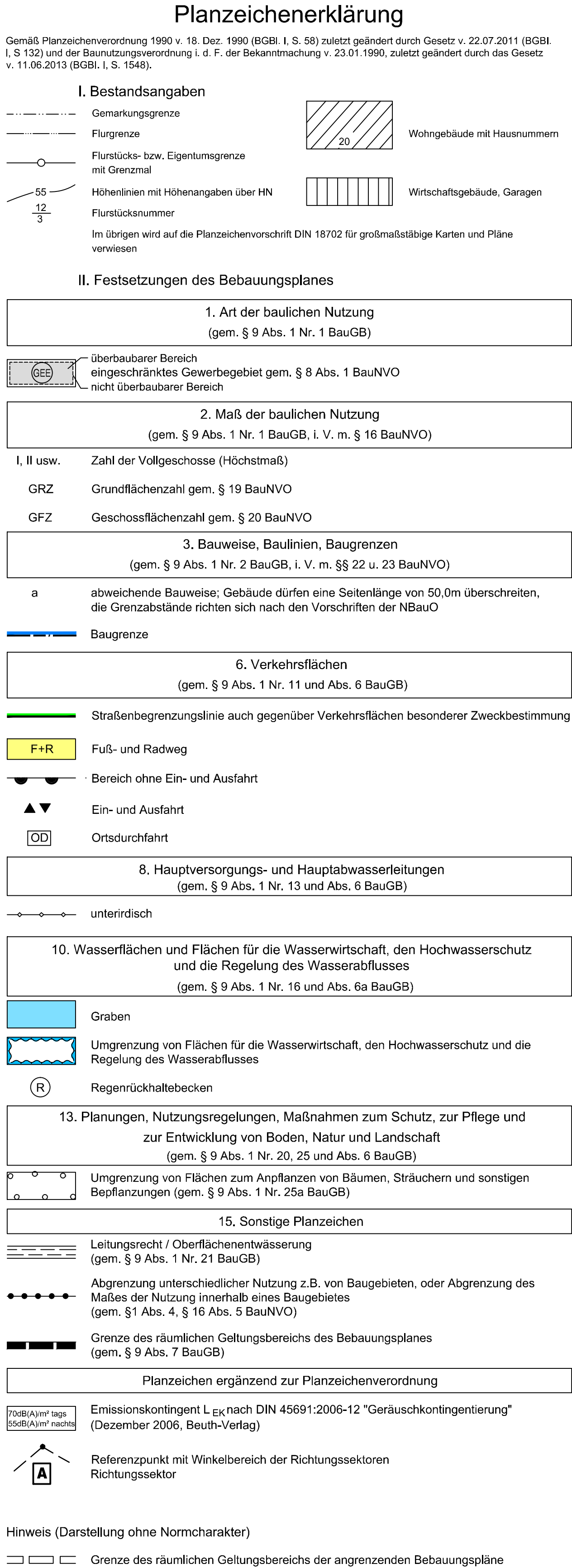
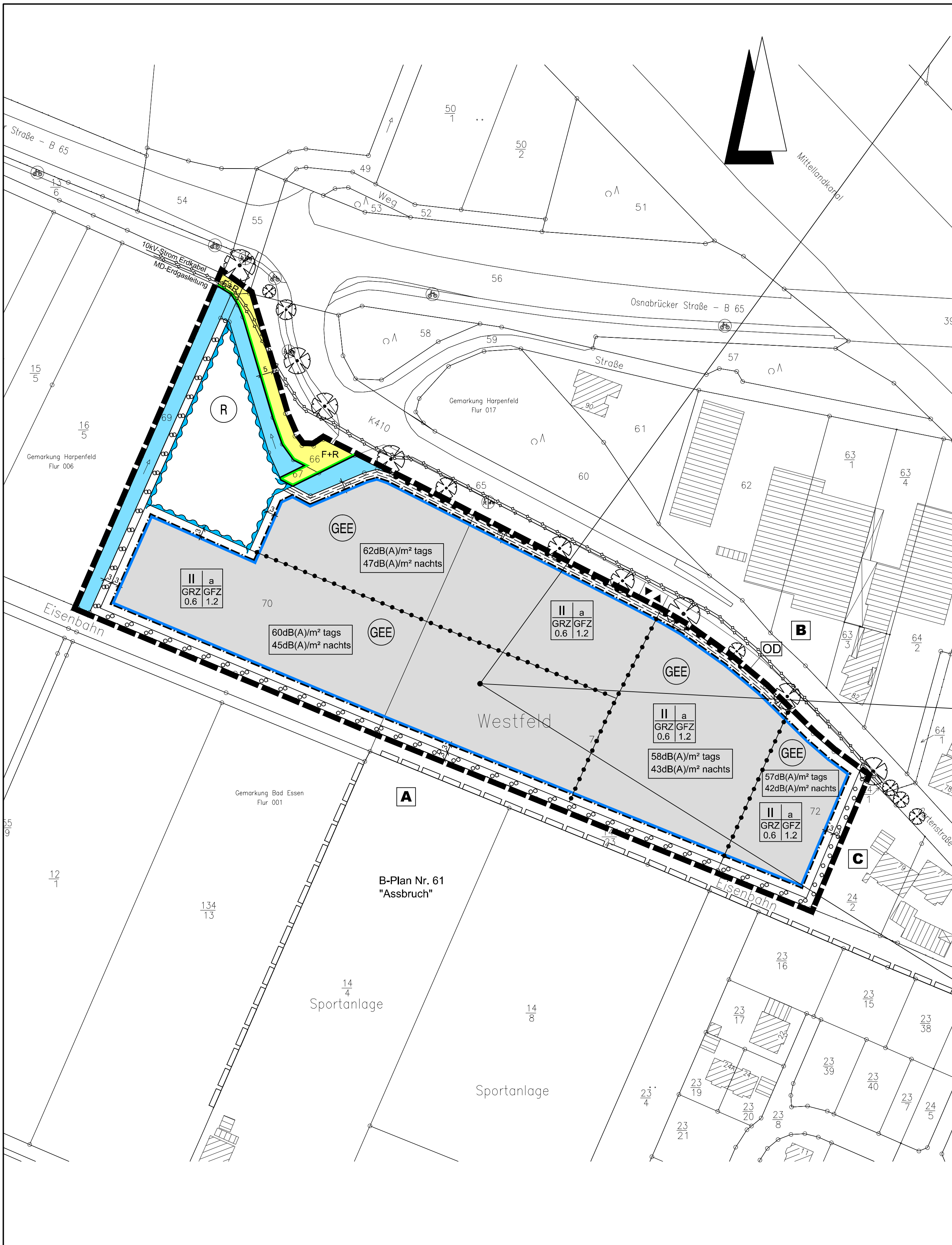


GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 75

"AM LANGEN KREUZ"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen
Der Bezugshöhepunkt 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 Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK, des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die folgenden Werte nicht unter bzw. überschreiten:

- bei einer Dachneigung unter 25°: min. 4,0 m bis max. 7,50 m
- bei einer Dachneigung über 25°: max. 4,0 m

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. 15,0 m zulässig.

§ 2 Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäude sind mit der jeweils längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers parallel (±5°) zur „Gartenstraße“ zu errichten.

§ 3a 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 o.g. Anlagen und Einrichtungen mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine oder durchlässige Plaster oder Plaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % ausgebildet werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

§ 3b 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

a) Emissionskontingente
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzte LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.
Rechtswert: $x = 454.590,32$
Hochwert: $y = 5.797.509,00$

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes mit Lagebezug: ETRS89 UTM 32N
Rechtswert: $x = 454.590,32$
Hochwert: $y = 5.797.509,00$

Richtungssektoren	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent L _{eq} aus in dB(A) (Tag / Nacht)
	Anfang	Ende	
A	122	36	0
B	36	93	0
C	93	122	2

Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0°“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
Die o.g. DIN-Vorschriften werden beim Baumaterial der Gemeinde zur Einsicht bereit gehalten.

b) Passive Schallschutzmaßnahmen
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Nordseiten der Gebäude;	Geschoss	GEE (Büros)
	Anfang	Ende	
	Südseiten der Gebäude;	EG und OG	IV
		EG und OG	-

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Ostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden 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 Nutzungsregelungen

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

c) Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist (gemäß § 1 (8) BauNVO):

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
- Fotoartikel, Optik
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
- Blumen
- Zoofartikel, Tiere, Tierhaltung

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktions-Verbindungs-Handel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 qm.

Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Dachgestaltung

a) Zulässig sind nur Flachdächer, Sattel- und/ oder Puttdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 50 Grad.
b) Glänzende bzw. reflektierende Materialien (Metalle, Kunststoffe, i.a.) und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
c) Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

§ 2 Fassaden

a) Die Außenwände/flächen aller Hauptgebäude und Garagen sind in Putzbauweise auszuführen.
b) Für die Fassaden der Gebäude außer Nebengebäuden und Carports sind ausschließlich helle Farbtöne („Pastellfarben“) in Hellgrünwerten von 100 („deutsches Weiß“) bis 80 gem. DIN 5033, Teil 1 und 2 zu verwenden. Glänzende Oberflächen, z.B. in Anstrichen oder Glasuren, sind unzulässig.
c) Innerhalb der Fassaden können zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche andere Materialien oder Farben verwandt werden.

§ 3 Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude/ auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbungen in Signalfarben sowie fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
c) Auf den Dachflächen sind Anlagen für Außenwerbung nicht zulässig. Werbeanlagen über Traufhöhe oder Antika sind nicht zulässig. Bandartige Werbeanlagen dürfen nicht länger als die halbe Gebäuseseite sein.
d) Selbstständige Werbeanlagen (Pylone o.ä.) werden bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Breite von 1,0 m zugelassen. Anschlagtafeln dürfen nicht größer als 2 m² sein.

TEXTLICHE HINWEISE

- Von der „Gartenstraße“ (Kreisstraße 410) und der Bundesstraße B 65 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Bausträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Ebenso können vom Betrieb der Eisenbahnstrecke von Holzhausen nach Bohmte (Wittlager Kreisbahn) Emissionen aus gehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Bahnbetreibers gehen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzlebensanordnungen, Schächten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Telefon: 0414/799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 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 1,50 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 verniesen. Das Nds. Wassergesetz ist zu beachten.
- Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen können Gerüche-, Staub- und Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken, die jedoch unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen sind.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7d des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 75 "Am langen Kreuz", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 16.07.2015

Der Bürgermeister

(SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Essen, den

Der Bürgermeister

(SIEGEL)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Harpenfeld, Flur 17

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2014

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.01.2014). 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 17.08.2015

Geschäftsnachweis: L4-1132/2013



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel)gez. D. Eckert.....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist vom 20.08. -22.09.2014 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.2014 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Essen, den

Der Bürgermeister

(SIEGEL)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hatten vom 21.11.2014 bis 23.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Essen, den

Der Bürgermeister

(SIEGEL)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.07.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den

(SIEGEL)

Der Bürgermeister

(SIEGEL)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2015 in Kraft getreten.

Bad Essen, den

(SIEGEL)

Der Bürgermeister

(SIEGEL)

Verletzung von Vorschriften

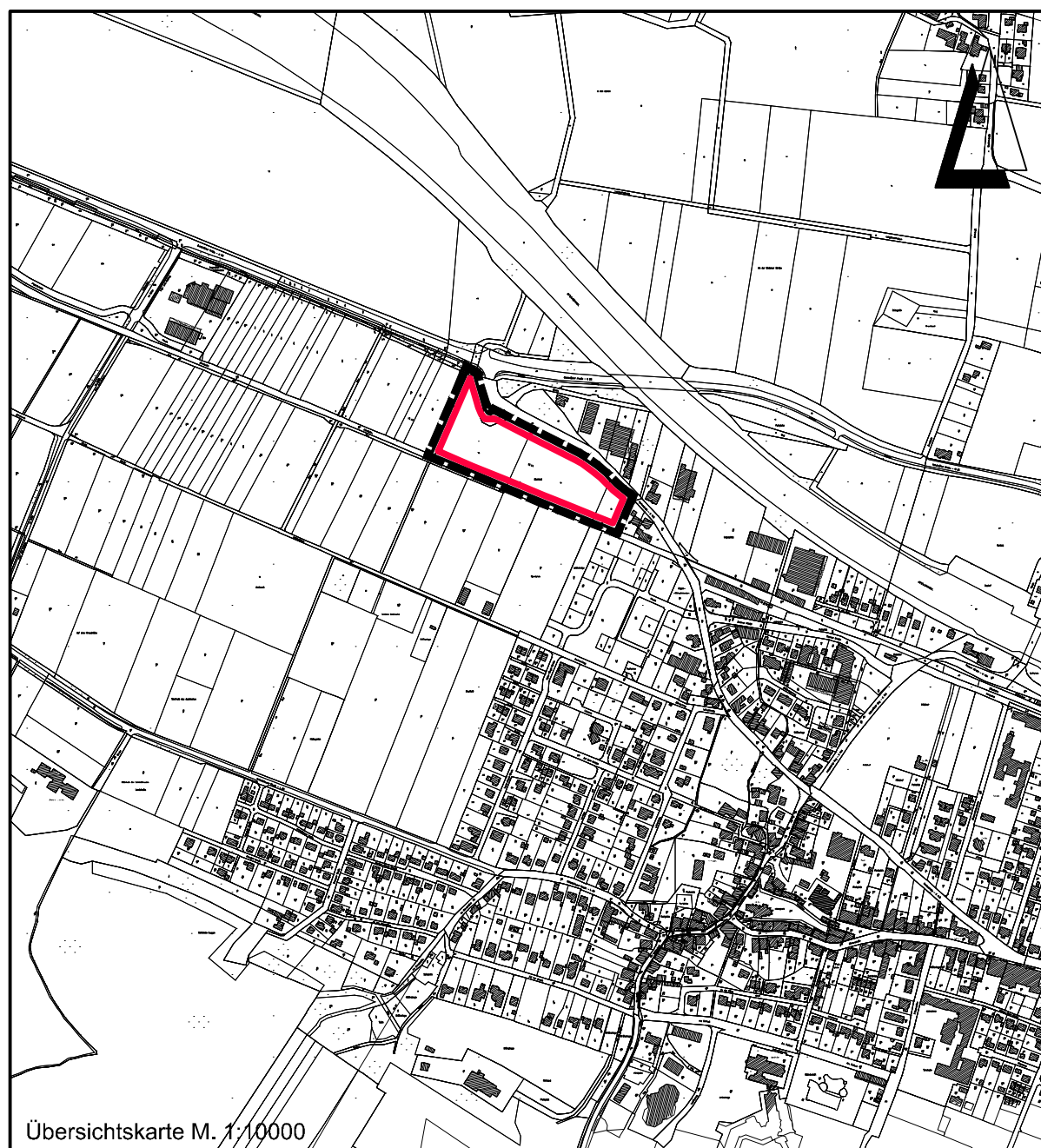
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den

(SIEGEL)

Der Bürgermeister

(SIEGEL)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet		2014-02	Gr
gezeichnet		2014-02	Hd
geprüft		2015-07	Gr
freigegeben		2015-07	Ev

Plan-Nummer: H18_ESSEN2062060-PLANENBPlanBPlan-75_21340BPlan-75.dwg(Layout) - (11-11-0)