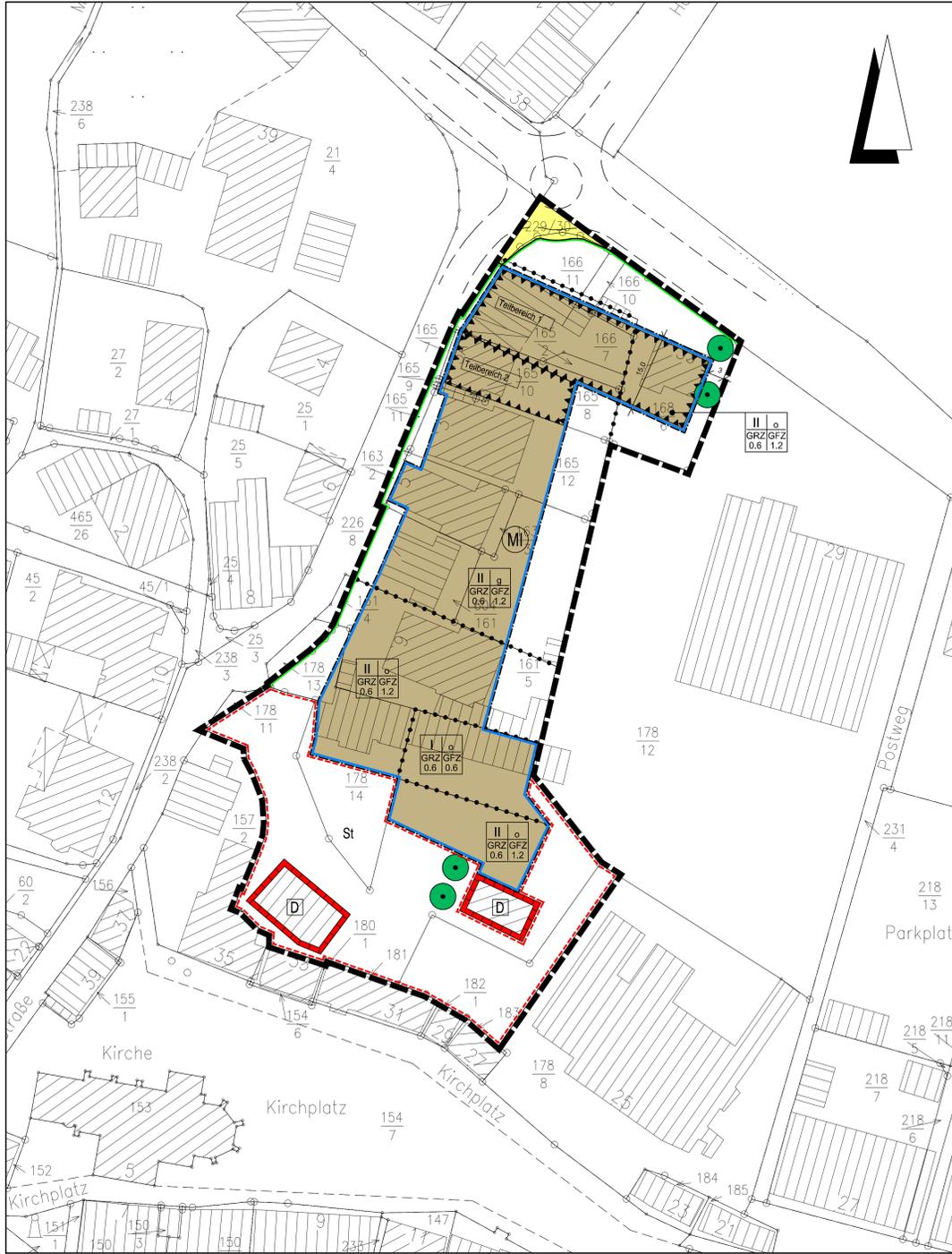


GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.1 "ORTSKERN BAD ESSEN"

1. vereinfachte Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 58) und der Bauzeichungsverordnung 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 NN
- Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

2. 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- g geschlossene Bauweise

4. Baugrenze

5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. 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)

- zu erhaltende Einzelbäume

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Teilbereiche für Lärmschutzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i. V. m. § 1 der textlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 **Nutzungsregelungen**
In den MI-Gebieten sind die gemäß § 6 (2) Nr. 8 zulässigen Nutzungen (Vergnügungszentren i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in gewerblich geprägten Gebieten) auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 6 (3) (Vergnügungszentren i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb gewerblich geprägten Gebieten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 **Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Verkehrslärm Gartenstraße):**
Die Außenbereiche von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in den in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_w, res angegeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	MI	
		1	2
Nordseiten der Gebäude; (erforderliches R _w ,res.)	EG und OG	LPB IV (40dB)	LPB III (40dB)
Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R _w ,res.)	EG und OG	LPB IV (40dB)	LPB III (35dB)
Südseiten der Gebäude; (erforderliches R _w ,res.)	EG und OG	LPB IV (40dB)	LPB III (35dB)
Westseiten der Gebäude; (erforderliches R _w ,res.)	EG und OG	LPB IV (40dB)	LPB III (35dB)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseite). 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.

In den o.a. Teilbereichen sind die Außenwände südlich der Gebäude (im Lärmschatten) anzuordnen.

§ 3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- Der Erhalt der in der Planzeichnung besonders dargestellten Einzelbäume ist zwingend vorgeschrieben und durch dauernde Pflege zu sichern (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Bei notwendigen Ersatzpflanzungen ist die gleiche Baumart zu verwenden.

§ 4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

§ 5 Außerkräfttreten geltender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 1.1 "Bad Essen Ortskern" (2009) tritt außer Kraft soweit dieser durch den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung erfasst wird.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen**
Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 gilt die „Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen“.

- Bauliche Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen**
In der Umgebung eines Baudenkmal gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gilt die „Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen“ nicht.

Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf es einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, u.a. wenn die Nutzung eines Baudenkmal geändert werden soll oder in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen.

C. Hinweise

- Von der Gartenstraße (Kreisstraße 410) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Ebenso können vom Betrieb der Eisenbahnstrecke von Holzhausen nach Bohmte 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, Holzlebensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Der Planbereich liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Harpenfeld des WBV „Wittlage“. Das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; 1.Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu beachten.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum historischen Kirchplatz ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten vorab der Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück anzuzeigen. Neubauplanungen im unmittelbaren Anschluss an Baudenkmale sind im Vorfeld der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Detail mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

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 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509); der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 1.1 "Ortskern Bad Essen" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 24.10.2013 (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Essen, Flur 3
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück.

Osnabrück, den 31.10.2013
Geschäftsnachweis: L4-634/2008
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück, gez. D. Eckert, VmD Vermessungsdirektorin (Dienstsigel)

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

Die Öffentlichkeit ist am frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 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 04.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 18.07.2013 bis 19.08.2013 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

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Bad Essen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

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 24.10.2013 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

Bekanntmachung

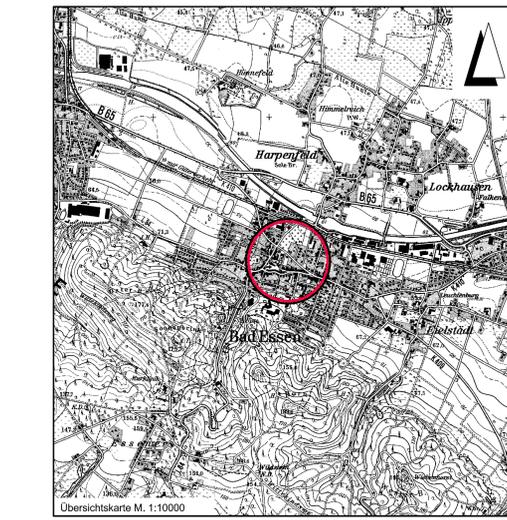
Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bad Essen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

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. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister



Lagebezug: Gauß-Krüger Streifen 3

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel: 05407/7895-0 • Fax: 05407/7895-88 gez. Eversmann	2013-05	Gr
	2013-05	Sa
	2013-10	Gr
	2013-10	Ev

Wallenhorst, 2013-10-24
Plan-Nummer: H18_ESSEN200289-PLAENE@Plan-1.1-1veran_213109@Plan-1.1-1aer_ganz_dtl(p-plan) - (V1-1-0)

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.1
"Ortskern Bad Essen"
mit örtlichen Bauvorschriften
1. vereinfachte Änderung

ABSCHRIFT Maßstab 1: 500 Untertage 1
Blatt Nr. - Blatt Nr. 1(1)

Letzte Edition: 2014-03-18 Letzte Speicherdatum: 2014-03-18