



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücknummer

20

Wohngebäude mit Hausnummern

12

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (24) Geschossflächenzahl  
GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

a abweichende Bauweise, Gebäudelängen ≥ 50 m zulässig

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

Strassenverkehrsflächen

Bahnanlagen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Gas

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

9. Grünflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

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

Fließgewässer

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

13. 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

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugelieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes  
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 1,50m und 4,00m über Schienenoberkante

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NN (Normalhöhennull), nicht überschreiten; (gem.§9(1) Nr.1 u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)

#### § 2 Nutzungsregelungen

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtige 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 Verkaufsfächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist (gemäß § 1 (6) BauNVO):

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bestellbedarf, 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
- Fotomaterial, Optik
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
- Blumen
- Zooartikel, Tiere, Tierhaltung
- Möbel, Büromöbel, Büromaschinen, Küchen
- Sanitär-/Badeeinrichtung
- Beleuchtungsmittel
- Elektrogrößgeräte ("weiße Ware"), Herde, Ofen, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Tapeten, Malerbedarf, Holz-, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen, Planen, Pflanzensubstrate, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengestütze
- Gartengeräte, -Werkzeuge, -baustoffe, Gartenmöbel
- größtenteils Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsportgeräte)
- KFZ-Zubehör
- Fahrräder, Fahrradzubehör

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen 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 (Produktionsverbindungshandel). Die Verkaufsfäche 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.

d) Im Plangebiet sind Betriebe, die Abwässer mit gefährlichen Stoffen gemäß der Immissionenverordnung (Nds. GVBL V. 18.10.90) erzeugen, soweit die dort genannten Grenzwerte bzw. Anforderungen nicht eingehalten werden, nicht zulässig.

e) Wohnnutzungen, auch Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber sind in dem Plangebiet unzulässig.

#### § 3 Außerkrafttreten geltender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 55 tritt außer Kraft und wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 77 überplant.

#### TEXTLICHE HINWEISE

- Von der Bundesstraße B 65 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauzustand der Straße keinerlei Entschärfungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Ebenfalls können vom Betrieb der Eisenbahnstrecke von Holzhausen nach Bohmte (Wittroger Kreisbahn) Emissionen ausgehen. 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, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Oriens Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen bei der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Aus Gründen der Betriebssicherheit ist 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.
- 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.
- Die Regelungen und Auflagen zum Immissionsschutz (Emissionskontingente usw.) für die Anlagen und den Betrieb im Plangebiet werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG getroffen.
- Zum Schutz des Bodens und im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist bei der Planung und bei der Umsetzung der Baumaßnahmen die DIN 19639 zu berücksichtigen. Dies gilt besonders für den abzulebenden Oberboden (siehe hierzu § 202 BauGB) sowie für die temporär in Anspruch genommenen Landwirtschaftlichen während der Bauphase.

#### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 77 "Homann", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 27.06.2019 (SIEGEL) Der Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Lintorf, Flur 10

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2018

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.08.2018). 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 04.07.2019

Geschäftssachweis: L4-620/2018

**LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel) *gez. D. Eckert* Vermessungsdirektorin

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.04.2019 bis 20.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2019 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 77 "Homann" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

#### Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG Ingenieurplaner Markus-Curtis-Str. 40 • 49134 Varel Tel: 0497/780-40 • Fax: 0497/780-48 <i>gez. i.v. D. Demarowitz</i>	bearbeitet:	2019-06	Gr
	gezeichnet:	2019-06	Ber/Bec/Rs
	geprüft:	2019-06	Gr
	freigegeben:	2019-06	Dw

Wallenhorst, 2019-06-27

Plan-Nummer: H08\_ESS201815PLANENRIP07\_77\_03\_UH-Abschrift.dwg(Abschrift)

#### GEMEINDE BAD ESSEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 77

### "Homann"

#### ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000