



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGB, 1991 L. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGB, I. S. 378b) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flürgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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 (2,4) 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 \geq 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 Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Fließgewässer

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, 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 Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (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

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

§ 2 Nutzungsregelungen

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder deren 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 Vergnügungstätten 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 (9) 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
- Fotomaterial, Optik
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
- Blumen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung
- Möbel, Büromöbel, Büromaschinen, Küchen
- Saunä- /Badenrichtung
- Beleuchtungsgeräte
- Elektrogeräte ("weiße Ware"), Herde, Ofen, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Tapeten, Malerbedarf, Holz-, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen, Pflanzen, Pflanzensubstrate, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengeräte
- Gartengeräte, -Werkzeuge, -baustoffe, Gartenmöbel
- großflächige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsportgeräte)
- Kfz-Zubehör
- Fahrräder, Fahrradzubehör

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 (Produktionsverflechtungsbedeutung). Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Gesamtläche 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 Indirektenleiterverordnung (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 Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in dem Plangebiet unzulässig.

§ 3 Außerkräften geltender Bebauungspläne
Der Bebauungsplan Nr. 55 tritt außer Kraft und wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 77 überplant.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Von der Bundesstraße B 65 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Spitze keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Ebenso können vom Betrieb der Eisenbahnstrecke von Holzhausen nach Bohmte (Wittlager Kreisbahn) Emissionen ausgehen. Zu einem späten Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Bahnbetreibers gehen.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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, Oldener 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 nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. 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.

4. 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.

5. Die Regelungen und Auflagen zum Immissionsschutz (Emissionskontingente usw.) für die Anlagen und den Betrieb im Plangebiet werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG getroffen.

6. 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 abzutragenden Oberboden (siehe hierzu § 202 BauGB) sowie für die temporär in Anspruch genommenen Landwirtschaftsflächen während der Bauphase.

Präambel und Ausfertigung		
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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		
Kartogrundlage: 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 Ortschaft ist einwandfrei möglich.		
Osnabrück, den 04.07.2019		
Geschäftsnachweis: L4-620/2018		
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel) <i>gez. D. Eckert</i> 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		
Der Bebauungsplan ist damit am		
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

Übersichtskarte M: 1:50.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG	Datum:	Zeichen:
	gez. i.V. Desmarowitz	2019-06	Gr
		2019-06	Ber/Ber/Rs
		2019-06	Gr
		2019-06	Dw
Plan-Nr.: H_IL_ESSEN21815PA_AENRIPreg_Lage-77_05_Ur-AbschRl.dwg(AbschRl)			
 GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "Homann"			
ABSCHRIFT			Maßstab 1 : 1.000