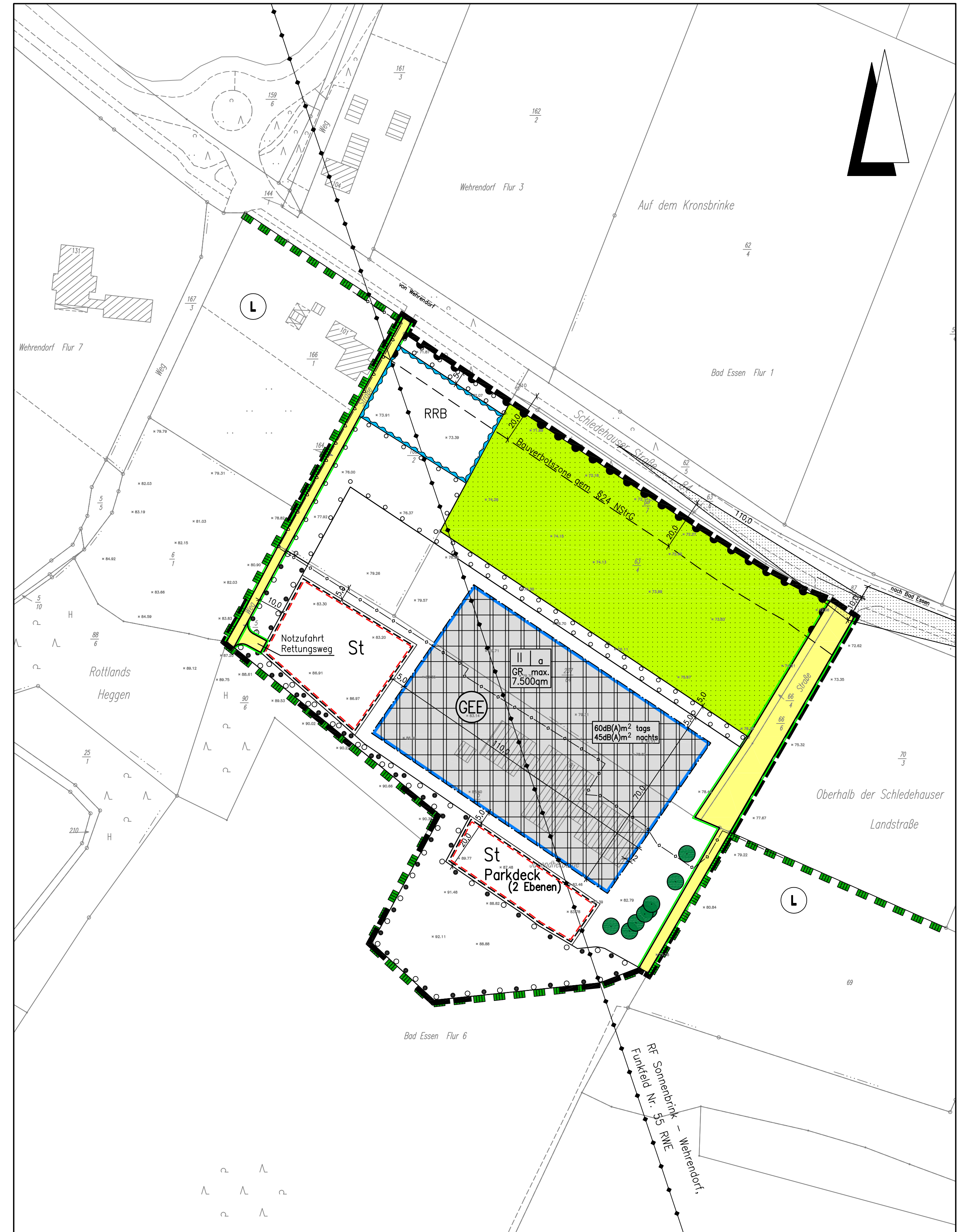


# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 67

### „ROTTLAND“



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung 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 HN
- Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Wohngebäude mit Hausnummern
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	Wirtschaftsgebäude, Garagen
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GR Grundfläche gem. § 19 BauNVO	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
a abweichende Bauweise, Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO	
Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
oberirdisch (Richtfunktrasse)	Niederspannungserdkabel
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
RRB Regenrückhaltebecken	
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für die Landwirtschaft	
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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	
zu erhaltende Einzelbäume	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)	
L Landschaftsschutzgebiet	
15. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	
Zweckbestimmung:	
St Stellplätze	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
immisionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtreiche für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### Textliche Festsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut darf 12,0 m nicht überschreiten (Lotrechte Projektion auf die Geländeoberfläche). Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 16,0 m zulässig.

##### § 2 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 1 (4) BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst. Für ggf. erforderliche Nachweise sind zwei Berechnungen erforderlich: 1. Teilgebietberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Betriebes ergeben sich, ausgehend von der Berechnung gem. DIN 18005 Teil 1, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen (Berechnung mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln anhand der zu berücksichtigenden Betriebsfläche des jeweiligen Betriebes) 2. Beurteilungspegel des Betriebes: Für den Betrieb sind gem. TA-Lärm durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln. Die Teilgebiete aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilgebiete (aus 1.) an den relevanten Immissionspunkten nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

##### § 3 Nutzungsregelungen (gem. § 1 (4) i.V.m. (5) BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Im Plangebiet sind Vergnügungstätten, die nach den § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind und Bordellbetriebe, die nach den § 8 (2) Nr. 1 BauNVO (als Gewerbebetriebe aller Art) allgemein zulässig sind, gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

##### § 4 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b) BauGB)

a) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (sh. Umweltbericht). b) Die vorhandene Bepflanzung auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bepflanzungen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. c) Innerhalb der o.g. Flächen (a) und b) sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

### TEXTLICHE HINWEISE

1. Im Bereich des Plangebietes verläuft die Richtfunkstrecke Wenddorf – Sonnenbrink. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke durch die geplante Bebauung ist hier nicht zu erwarten.

2. Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 84 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG). In einem Abstand von 20 – 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStrG).

3. Im Rahmen der Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt die Gemeinde Bad Essen beim Landkreis Osnabrück die Entlassung des Planbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet "LSC-05 1 Naturpark nördlicher Teutoburger Wald-Wiesengebeige". Die Entlassung des Planbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet ist Voraussetzung für die Wirksamkeit der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Rottland", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den (SIEGEL) ..... Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Essen, den ..... Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschäftsnachweis  
Liegenschaftskarte: L4-1144/2005  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgeneue oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.10.2005). 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 20.12.2006

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück (Siegel) ..... gez. Dr. Wissel  
- Katasteramt - Vermessungsdirektor

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

Die Öffentlichkeit ist vom 14.03.2006 bis zum 18.04.2006 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.2006 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Essen, den ..... Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.2006 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 13.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 28.06.2006 bis einschließlich 31.07.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 ..... Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2006 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den ..... 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 ..... Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren 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 Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den ..... Bürgermeister

### Übersichtskarte M. 1:10000

Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b> Otto-Lienhöl-Straße 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 · Fax 05407/8 80-88		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2006-01	Gr
		gezeichnet	2006-01	We
		geprüft	2006-12-07	Gr
		freigegeben	2006-12-07	Ev
Wallenhorst, 2006-12-07				

Plan-Nummer: BAD\_ESSEN\206286\PLANE\BPlan-ganz\205268\_BPlan-67\_FNP-41en\bp\_bplan01-AB.dwg(Layout1) - (G1-1-0)

### GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 67

### „Rottland“

### ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotsdatum: 2007-10-30  
Letztes Speicherdatum: 2006-12-21