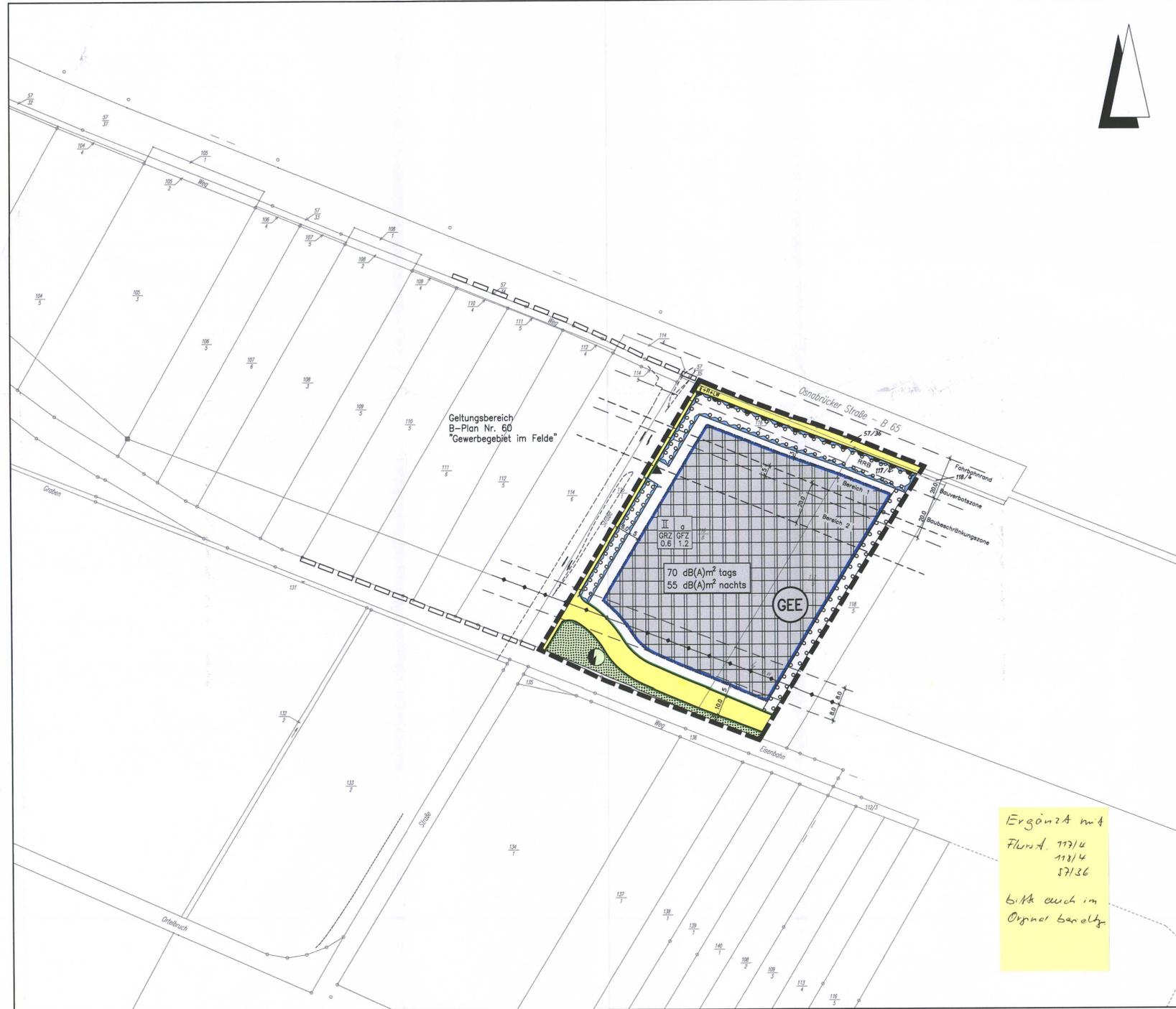




GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60.1 "GEWERBEGEBIET IM FELDE II"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (GBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (GBl. I, S. 466).

- I. BESTANDSANGABEN**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Überbaubarer Bereich** eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
 - a abweichende Bauweise; Gebäudelängen von 50,0m sind zulässig
- Baugrenze**
- öffentliche Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R+LW Fuß- und Radweg und landwirtschaftlicher Verkehr
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Zufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- proj. Transformatorstation
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - vorh. 10kV-Freileitung mit Schutzstreifen, Leitungsrecht zu Gunsten der RWE NET AG

Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 8 BauGB)

öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün

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

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Flächenbezogener Schalleistungspegel (sh. textl. Festsetzungen)

Bereich 1 Bereiche für passive Schallschutzmaßnahmen (sh. textl. Festsetzungen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gebäudehöhen** (gem. § 9 (2) BauGB)
Der Bezugs-Höhepunkt 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 (Grundstücksschra). 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. 18,0 m zulässig.
- 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 Einzelplätze mit wasserundurchlässigen Materialien wie Pflastersteinen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % ausgebildet werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
- 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.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz** (gem. § 1 (4) BauNVO)
a) **Flächenbezogener Schalleistungspegel**
Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung bzw. Minderung durch Gebäude, durch sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Stellung der Gebäude oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe bzw. Bereiche zu verwirklichen.

b) Passive Schallschutzmaßnahmen
In dem Bereich 1 (Abstand von Straßenmitte der B 65; 20 - 40 Meter sind die Außenbutelle von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwest-, Nordost- und Südostseiten (Vorder- und Seitenfronten) in den Lärmpegelbereich V (erf. R' w,res = 45/ 40 dB, Betriebsleiterwohnraum/ Büro) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. An den Südwestseiten (Gebäudedrückseiten im Lärmerschatten) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R' w,res = 35/ 30 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (sh. Planzeichnung) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lürrquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

In dem Bereich 2 (Abstand von Straßenmitte der B 65; 40 - 60 Meter) sind die Außenbutelle von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwest-, Nordost- und Südostseiten (Vorder- und Seitenfronten) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w,res = 40 dB, Betriebsleiterwohnraum) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. An den Südwestseiten (Gebäudedrückseiten im Lärmerschatten) gilt der Lärmpegelbereich II (erf. R' w,res = 30 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (sh. Planzeichnung) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lürrquelle abgewandte Fenster besteht. 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.

§ 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 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG
Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftsökologischen Fachbeitrages auf den dort bezeichneten Flächen durchzuführen.

TEXTLICHE HINWEISE

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 65 im Norden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Gleiches gilt für die südlich verlaufende Eisenbahnstrecke (Wittlager Kreisbahn).
- In der Baubeschränkungzone entlang der B 65 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße grenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 NBauO).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort das zuständige Dezernat der Bezirksregierung in Oldenburg benachrichtigen wird.
- 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 Grundstücksgränze eine mindestens 1,00 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 verrieseln. Das Nds. Wassergesetz ist zu beachten.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 60.1 "Gewerbegebiet im Felde II", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 07. JAN. 2003

[Signature]
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 07. JAN. 2003

[Signature]
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1335/2000
Liegenschaftskarte: Wehrendorf Flur 3
Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.11.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze und sind ständig nach (Stand vom 10.08.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Anlagen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einschneidbar möglich.

Osabrück, den 07. NOV. 2002

Katoteramt Osabrück

[Signature]
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.04.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.06.2002 bis 17.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Essen, den 07. JAN. 2003

[Signature]
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 07. JAN. 2003

[Signature]
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 60.1 "Gewerbegebiet Im Felde II" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.06.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.06.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 26.06.2003

[Signature]
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den

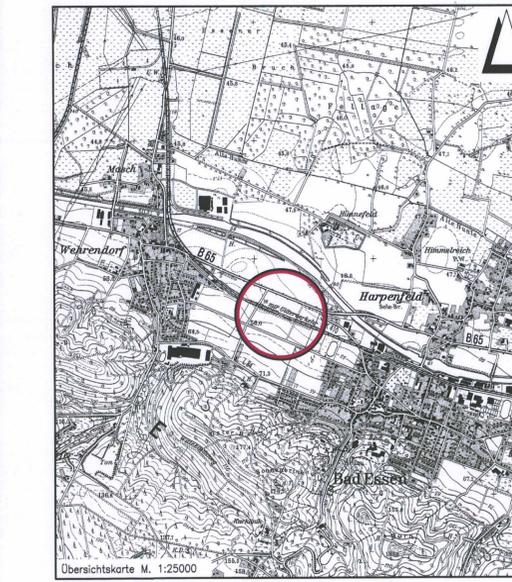
[Signature]
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den

[Signature]
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG	202045	Datum	Zeichen
	Lubnow · Wlachel + Partner GbR Oldenburger Straße 13 · 49134 Neleborn Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-98	Bearbeitet	2002-02	Gr
		gezeichnet	2002-02	Hd
		geprüft	2002-08-29	Ev
		freigegeben	2002-08-29	Ev

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 60.1
"Gewerbegebiet Im Felde II"

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

H:/B-Essen/202045/Pläne/Bp/B-Plan1.dwg