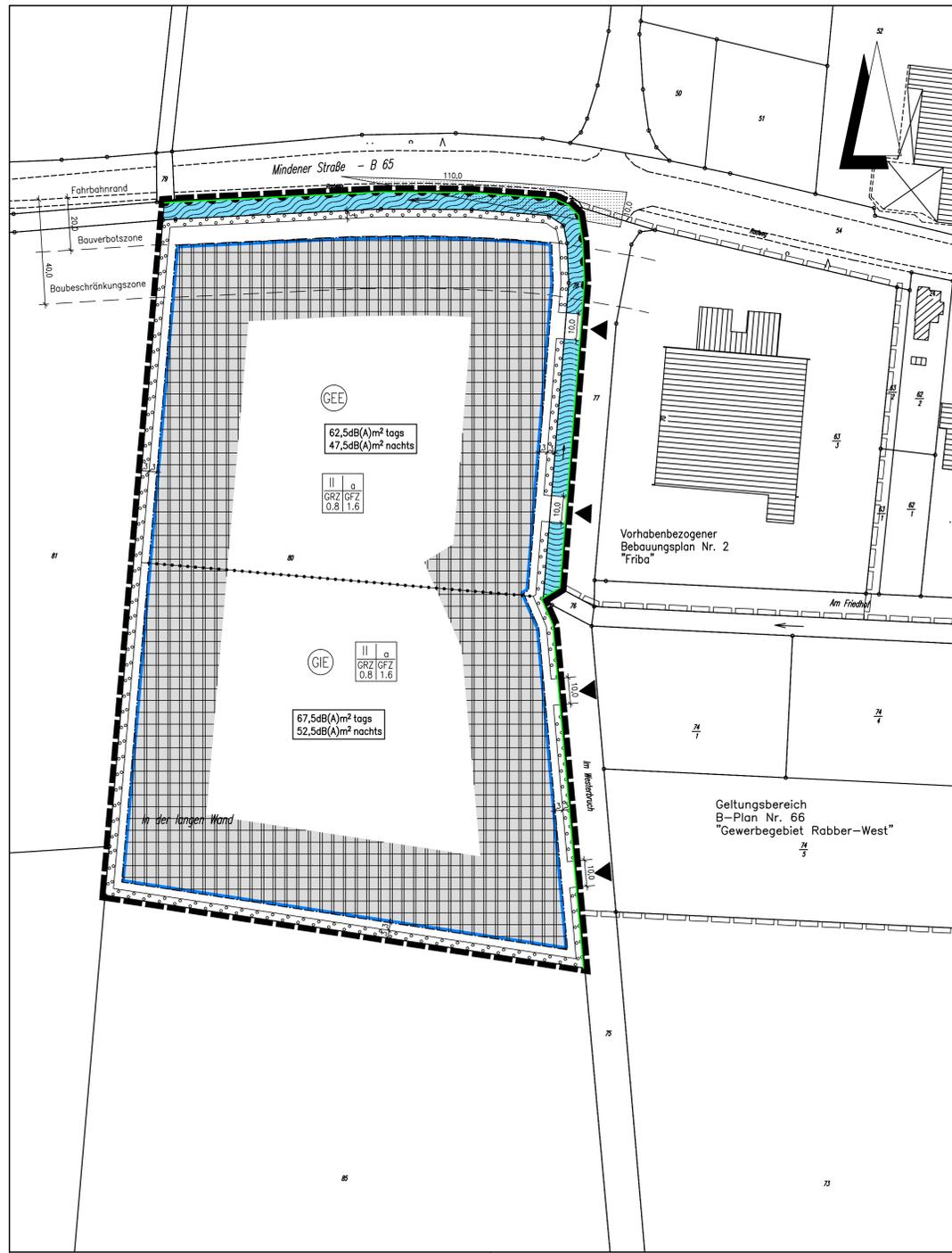




# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 68

### "GEWERBEGEBIET RABBER-WEST II"



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB. I, S. 98) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB. I, S. 466).

##### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnr.

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 nicht überbaubarer Bereich
  - überbaubarer Bereich eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
  - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
  - GFZ Geschöflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Zufahrtsbereich. Kann um max. 30m verschoben werden, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Wasserflächen
- 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)
- Sonstige Planzeichen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

70dB(A)m<sup>2</sup> tags  
55dB(A)m<sup>2</sup> nachts Emissionskontingent L<sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

###### § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (3) BauGB)

Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenerfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksschne). Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 14,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 18,0 m zulässig.

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

a) Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Emissionskontingente "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" Schalleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

1.) Teilgebäudeberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die L<sub>eq</sub> beziehen sich jeweils auf die gewerblich nutzbare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.

2.) Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln. Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

c) Passive Schallschutzmaßnahmen (nur im Bereich der Baubeschränkungzone an der B 65): In der Baubeschränkungzone an der B 65 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße der Bauteile R<sub>w,es</sub> anzugeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschosse	Teilbereich	
		Baubeschränkungzone an B 65	
Vorderfronten bezüglich der B 65 (erforderliches R <sub>w,es</sub> )	EG und OG	LPB IV (40dB Wohnen)	
Seitenfronten bezüglich der B 65 (erforderliches R <sub>w,es</sub> )	EG und OG	LPB III (35dB Wohnen)	

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

###### § 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)

a) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß den Aussagen des Umweltberichtes zu bepflanzen.

b) Auf den Stellplatzflächen ist je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubb Baum entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen (sh. Pflanzenliste im Umweltbericht).

c) Innerhalb der Flächen für Bepflanzungen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

#### TEXTLICHE HINWEISE

- Von der Bundesstraße B 65 (Mindener Straße) gehen erhebliche Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der Bundesstraße ausgehen. Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen den Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbaulastträger oder infolge von Baumschnitten an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Gemeinde bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.
- In Bezug auf den Verlauf der B 65 ragt die 40-m-Baubeschränkungzone gemäß § 9 (2) FStG ins Plangebiet hinein. Hier dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße (B 65) nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStG). In Bezug auf den Verlauf der B 65 ragt die 20-m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStG ins Plangebiet hinein. Die Bauverbotszone beinhaltet ein Verbot für die Errichtung von Hochbauten. Erdbewegungen größeren Umfangs (Abgrabungen oder Aufschüttungen) fallen ebenfalls unter die Verbote des § 9 FStG. In einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 65 außerhalb der Ortsdurchfahrt ist das Aufstellen von Werbeanlagen untersagt.
- Entlang der B 65 sind die neuen Grundstücke fest und lückenlos gegen die Bundesstraße abzugrenzen (Zaun, Wall, Hecke, Anpflanzungen o.ä.).
- 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.
- Es wird empfohlen, die Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, wider Wein etc.).

#### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 87 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 68 "Gewerbegebiet Rabber-West 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 (SIEGEL) .....  
Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Essen, den .....  
Bürgermeister

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Rabber, Flur 27  
Maßstab: 1:1000  
Geschäftsnachweis L4-421/2007

Die dieser Planunterlagen 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 nichtige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.05.2007). 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 01.07.2008  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück  
- Katasteramt - Siegel .....  
gez. Dr. Wissel  
Vermessungsdirektor

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

Die Öffentlichkeit ist vom 11.10.2007 bis 08.11.2007 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.10.2007 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Essen, den .....  
Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 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 29.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 13.02.2008 bis 13.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

#### 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 bekanntgemacht.

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

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut 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 19.06.2008 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.

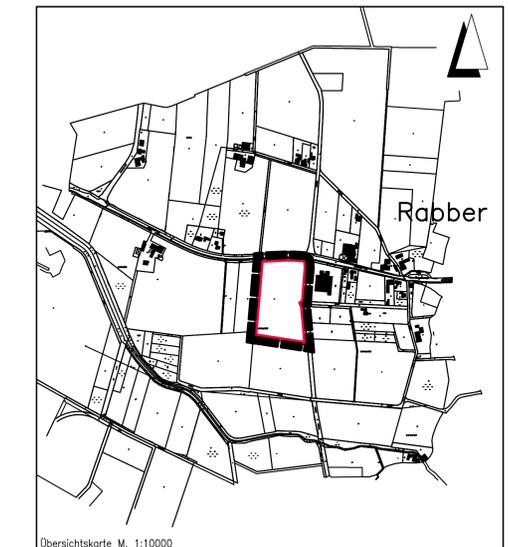
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bad Essen, den .....  
Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb 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 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



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	08b-Lübber-Str. 13 • 49134 Wallehorst Telefon: 05407/8 80-0 • Fax: 05407/8 80-88	bearbeitet 2007-06	Gr
		gezeichnet 2007-06	Hd
		geprüft 2008-06-19	Gr
	gez. Eversmann	freigegeben 2008-06-19	Ev

Wallehorst, 2008-06-19

Plan-Nr.: H:\B\_ESSEN\208286\PLANE\2009\PLAN-gem\207162\_BPlan-68.dwg(Layout1) - (G1-1-0)

## GEMEINDE BAD ESSEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 68

"Gewerbegebiet Rabber-West II"

# ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)

Letzte Speicherung: 08.06.2009