



# GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "HEITHÖFEN"



**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2025/95  
Liegenschaftskarte: 6101B, 6102D  
Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 18.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.1995).  
1. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Osnabrück, den 26.9.1996  
Katastramt Osnabrück im Auftrag D. Herold, Stadtplanm. (Unterschrift)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990

### I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garage

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

### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- überbaubarer Bereich
- Dorfgebiet i.V. mit den textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GR 240 qm Grundfläche der baulichen Anlagen
- GF 360 qm Geschossfläche
- 0,2 Grundflächenzahl
- 0,2 Geschossflächenzahl

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (m. H.B.: mit Höhenbeschränkung, s. textl. Festsetzung Nr. 2.2 u. 2.3)

#### 3. Bauweise, Baugrenze

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirststrichung)

#### 4. Flächen für den Gemeinbedarf

- Zweckbestimmung:

- F Feuerwehr

#### 5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

#### 6. Grünflächen

- Grünflächen
- 0 öffentlich

#### Zweckbestimmung:

- Spielplatz

#### 7. Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft

#### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen siehe Grünordnungssplan)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textliche Festsetzung)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

#### Erhaltung:

- Bäume

#### 9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Ehrenmal)

#### 10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtdreieck, Hinweis: zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers

#### 11. Hinweise

- Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

- vorr. 10kV-Trastofstation
- vorr. 10kV-Freileitung, Leitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG/RVNIKE
- gepl. Trastofstation

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Ausschluss von Nutzungen  
1.1 Für die als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Fläche werden gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Tankstellen
  - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Höhenvorgaben  
2.1 Höhenvorgaben für bauliche Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 BauNVO über den Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt.  
Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über Mitte Fahrbahn, der das Grundstück erschließenden Straße nicht überschreiten.  
2.2 Die Traufhöhe im MD 1 darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten und 2,75 m nicht unterschreiten.  
2.3 Die Firsthöhe/Giebelhöhe im MD 1 von max. 10,00 m darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist Mitte Fahrbahn, der das Grundstück erschließenden Straße.  
3. Grundstücksausnutzung in MD 1-Gebiet  
3.1 Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, die festgesetzte Größe der Grundfläche nicht überschreiten. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.  
3.2 Eine Überschreitung der Grundfläche von 240 qm um max. 25 % auf 300 qm ist als Ausnahme nur zulässig, wenn die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserundurchlässig mit breitflächig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil mit Kasetsteinen, Schotterrasen oder einer wasserbindenden Decke befestigt sind.  
3.3 Die Grundstücksgröße im Dorfgebiet 1 (MD 1) soll mind. 1.200 qm betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).  
3.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im MD 1 wird auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).  
3.5 Die Einfriedungsbreite auf die Grundstücksgrenze beträgt: § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB; je Grundstück auf 4 m Breite begrenzt.  
Zufahrten, Nebenanlagen, liegender Grundstücke dürfen nicht zusammengefasst werden.
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
4.1 Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen und fortlaufend zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigefügt.  
Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.  
4.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Laubbäume mit einem Durchmesser von mehr als 20 cm, gemessen im über Geländeoberfläche zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)  
4.3 Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen und fortlaufend zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigefügt.  
4.4 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG  
Mit dem gegenständlichen Bauleitplan werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Die aus diesem Grund durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans und der hierzu geltenden Satzung der Gemeinde Bad Essen auf Grundlage des § 8 a Abs. 5 BNatSchG nach einem entsprechend der Satzung festzulegenden Verteilungsmaßstab den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 56 NBauO

- Dachform und Dachneigung  
Die Dächer aller Gebäude sind als Sattel- oder Krüppeldach mit einer symmetrischen Neigung von 12 bis 50 Grad und einem durchgehenden First auszuführen.  
1.1 Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Giebelgaube zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufbreite, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus nicht überschreiten.  
Dachaufbauten, die als Giebelgaube ausgeführt werden, haben die Dachneigung des Hauptgebäudes zu übernehmen und dürfen eine Gesamtlänge von 1,80 m nicht überschreiten.  
Der Winkel, den die Dachhaut der Schleppgaube mit der Dachfläche bildet, darf 35° nicht überschreiten.  
Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Dachaufbauten sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m, vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.  
Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 qm und je Dachfläche höchstens zweimal zulässig.  
Auf einer Dachfläche sind sie nicht gleichzeitig mit Dachaufbauten zulässig.  
Dacheinschnitte sind unzulässig.  
1.2 Zwischengiebel haben die Dachneigung des Hauptbalkens über dem Giebel zu übernehmen und sind auf eine Breite von max. 3,50 m zu begrenzen. Damit sie gestalterisch dem Hauptdach untergeordnet sind, darf ihre Höhe 0,7 Dachhöhe nicht überschreiten.  
1.3 Als Dachdeckung sind nur Dachsteine mit roten bzw. rotbraunen Farbtönen zulässig. Als Grundfarbe für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013.  
2. Fassadenmaterialien  
Für die Gestaltung von Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an historischen bzw. original erhaltenen Fassaden verwendet wurden; das sind Putz, Fachwerk und Ziegelmauerwerk. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind unzulässig.  
Bei Putzgebäuden sind Glattputz, Rauhputz und Kalkschlämme zulässig, die in weiß oder in hellen Pastellfarben zu streichen sind. (RAL-Nummern 9001, 9002, 9010)  
Bei der Herstellung von Sichtmauerwerk sind rote bis rotbraune Mauerziegel im Format "DF" (Dünnformat) oder "NF" (Normalformat) zu verwenden. (RAL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013) Die Oberflächen der Mauerziegel dürfen nicht glasiert sein.  
Die Gefache von Fachwerkbauten sind zu verputzen und mit einem weißen Anstrich zu versehen. (RAL-Nummern 9001, 9002, 9010) Das Fachwerk ist braun oder schwarz zu streichen, um den für die Region typischen Kontrast zwischen Fachwerk und Gefache zu erhalten.  
Holz ist als Teil der Fassade, außer bei Fachwerk, z.B. auch als Giebelverbreiterung zulässig.

- Fensterausbildung  
Fenster sind in Holz als stehende Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe 2 : 3 bis 4 : 5 auszubilden.  
Die Glasflächen der Fenster und Fenstertüren, die breiter als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal senkrecht symmetrisch unterteilt werden. Glasflächen, die höher als 1,5 m sind, müssen mindestens einmal horizontal gegliedert werden.  
Gliedernde Sprossen sind vertikal d.h. konstruktiv auszuführen. Die Sprossen dürfen nicht auf die Scheibe montiert oder zwischen Isolierglasscheiben eingeklebt sein. Es sind nur Holzsprossen konischen Querschnitts in einer Stärke bis 35 mm zulässig.  
3.1 Tore und Türen  
Türen und Tore sind in Holz auszuführen. Dabei soll die Formensprache und Gliederung der vorhandenen historischen Türen und Tore der Umgebung als Leitfaden für eine handwerkliche Ausführung dienen.  
Charakteristisch sind lineare, handwerklich einfache Konstruktionen. Türblätter sind symmetrisch zu gestalten.  
4. Garagen-, Nebengebäude- und Anbauten  
Garagen, Nebengebäude und Anbauten müssen auf den Gebäudetyp, den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt werden.  
Sie müssen so auf dem Baugrundstück angeordnet werden, daß eine wirksame Baumündung erreicht wird.  
5. Einfriedigungen  
Die Höhe der Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen hat 80-120 cm, gemessen über dem Niveau der nachliegenden Verkehrsfläche, zu betragen. Einfriedigungen sind als Hecke z.B. aus Heibuhne, Rotbuche, Weidorn, Feldahorn und Liguster zulässig und als Holz- oder Maschendrahtzaun mit einer auf der grundstücksgewandten Seite gepflanzten Hecke, zulässig.  
Tore in den Einfriedigungen gelten als Teil der Einfriedigung.  
6. Ausnahmen  
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1-5 abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften zu unbeachtlichen Härten führen würde, über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

## Nachrichtliche Hinweise

- Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen, landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen. Die Geräuschemissionen sind als ortsübliche Vorbelastung im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.
- Über das Plangebiet verläuft eine 10 kV Leitung. In diesen Bereich sind bei baulichen Maßnahmen die entsprechenden VDE-Richtlinien zu beachten.
- Das Niederschlagswasser von Dächern und Hofflächen darf nicht auf dem Grundstück versickert werden, sondern ist in die nächste Gewässerleitung einzuleiten.
- Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

## Nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalpflege

- Für den Fall des archäologisch bedeutsamen Bodenfundes innerhalb des Plangebietes sind diese gemäß § 10 Abs. 1 des Bundesdenkmalgesetzes (BodSchG) dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) zu melden. Der LAD ist der Beginn von Bauarbeiten 4 Wochen vor der Unterbrechung der Bauarbeiten mitzuteilen.
- Es wird darauf hingewiesen, daß sich im Plangebiet (Flurstück 52) das Ehrenmal als Einzelbaudenkmal befindet.

## Gemäß § 8 NDSchG dürfen diese Baudenkmale in ihrem Erscheinungsbild durch die Gestaltung baulicher Anlagen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

## Nachrichtliche Hinweise des Straßenbauamtes

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 52 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStroG).
- Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes bedarf.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß nach Festlegung der neuen Zufahrten auf die L 82, die Flächen der Sichtdreiecke nicht in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht versperrt werden. (§ 9 (1) BauGB u. § 31 (2) NStroG)

## Von den Landesstraßen 82 gehen erhebliche Emissionen aus, für die neue geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine entsprechende Rücksichtnahme erforderlich ist.

## Nachrichtliche Hinweise des Straßenbauamtes

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 52 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStroG).
- Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes bedarf.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß nach Festlegung der neuen Zufahrten auf die L 82, die Flächen der Sichtdreiecke nicht in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht versperrt werden. (§ 9 (1) BauGB u. § 31 (2) NStroG)

## Von den Landesstraßen 82 gehen erhebliche Emissionen aus, für die neue geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine entsprechende Rücksichtnahme erforderlich ist.

## Nachrichtliche Hinweise des Straßenbauamtes

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 52 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStroG).
- Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes bedarf.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß nach Festlegung der neuen Zufahrten auf die L 82, die Flächen der Sichtdreiecke nicht in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht versperrt werden. (§ 9 (1) BauGB u. § 31 (2) NStroG)

## Von den Landesstraßen 82 gehen erhebliche Emissionen aus, für die neue geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine entsprechende Rücksichtnahme erforderlich ist.

## Nachrichtliche Hinweise des Straßenbauamtes

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 52 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStroG).
- Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes bedarf.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß nach Festlegung der neuen Zufahrten auf die L 82, die Flächen der Sichtdreiecke nicht in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht versperrt werden. (§ 9 (1) BauGB u. § 31 (2) NStroG)

## Von den Landesstraßen 82 gehen erhebliche Emissionen aus, für die neue geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine entsprechende Rücksichtnahme erforderlich ist.

## Nachrichtliche Hinweise des Straßenbauamtes

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 52 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStroG).
- Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes bedarf.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß nach Festlegung der neuen Zufahrten auf die L 82, die Flächen der Sichtdreiecke nicht in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht versperrt werden. (§ 9 (1) BauGB u. § 31 (2) NStroG)

## Von den Landesstraßen 82 gehen erhebliche Emissionen aus, für die neue geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine entsprechende Rücksichtnahme erforderlich ist.

## Nachrichtliche Hinweise des Straßenbauamtes

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 52 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStroG).
- Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes bedarf.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß nach Festlegung der neuen Zufahrten auf die L 82, die Flächen der Sichtdreiecke nicht in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht versperrt werden. (§ 9 (1) BauGB u. § 31 (2) NStroG)

## Von den Landesstraßen 82 gehen erhebliche Emissionen aus, für die neue geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine entsprechende Rücksichtnahme erforderlich ist.

## Nachrichtliche Hinweise des Straßenbauamtes

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 52 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStroG).
- Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes bedarf.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß nach Festlegung der neuen Zufahrten auf die L 82, die Flächen der Sichtdreiecke nicht in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht versperrt werden. (§ 9 (1) BauGB u. § 31 (2) NStroG)

## Von den Landesstraßen 82 gehen erhebliche Emissionen aus, für die neue geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine entsprechende Rücksichtnahme erforderlich ist.

## Nachrichtliche Hinweise des Straßenbauamtes

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 52 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStroG).
- Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes bedarf.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß nach Festlegung der neuen Zufahrten auf die L 82, die Flächen der Sichtdreiecke nicht in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht versperrt werden. (§ 9 (1) BauGB u. § 31 (2) NStroG)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 1 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.95 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben am 20.09.95 bis 20.09.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Bad Essen, den 24.09.96

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.96 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.96 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben am 20.09.96 bis 20.09.96 gemäß § 3 Abs. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Bad Essen, den 24.09.96

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Bad Essen, den 24.09.96

**Genehmigung**  
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tag (Az. 204-46-1/96-1/96) gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB mit Ausnahme der künftigen öffentlichen Teile (grün durchkreuzt) und mit Maßgabe genehmigt.  
Oldenburg, den 13.11.1996

**Bezirksregierung Weser-Ems**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am 22.07.97 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

..... den 22.07.97  
Aufsichtsbehörde  
(Unterschrift)

**Betriebsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde ist in den in der Verfügung vom 22.07.96 (Az. 204-206-2-2007-2007) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 22.07.96 beigegeben.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen von ..... bis ..... öffentlich ausliegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Bad Essen, den 22.07.97

..... den 22.07.97  
Aufsichtsbehörde  
(Unterschrift)

**Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Angelegenheitsverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB vom 22.07.97 in Amtsbereich des Landes Niedersachsen bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 22.07.97 rechtsverbindlich geworden.  
Bad Essen, den 22.07.97

..... den 22.07.97  
Aufsichtsbehörde  
(Unterschrift)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Bad Essen, den 22.07.97

..... den 22.07.97  
Aufsichtsbehörde  
(Unterschrift)

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Bad Essen, den 22.07.97

..... den 22.07.97  
Aufsichtsbehörde  
(Unterschrift)

**ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000**

Heithöfen

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan