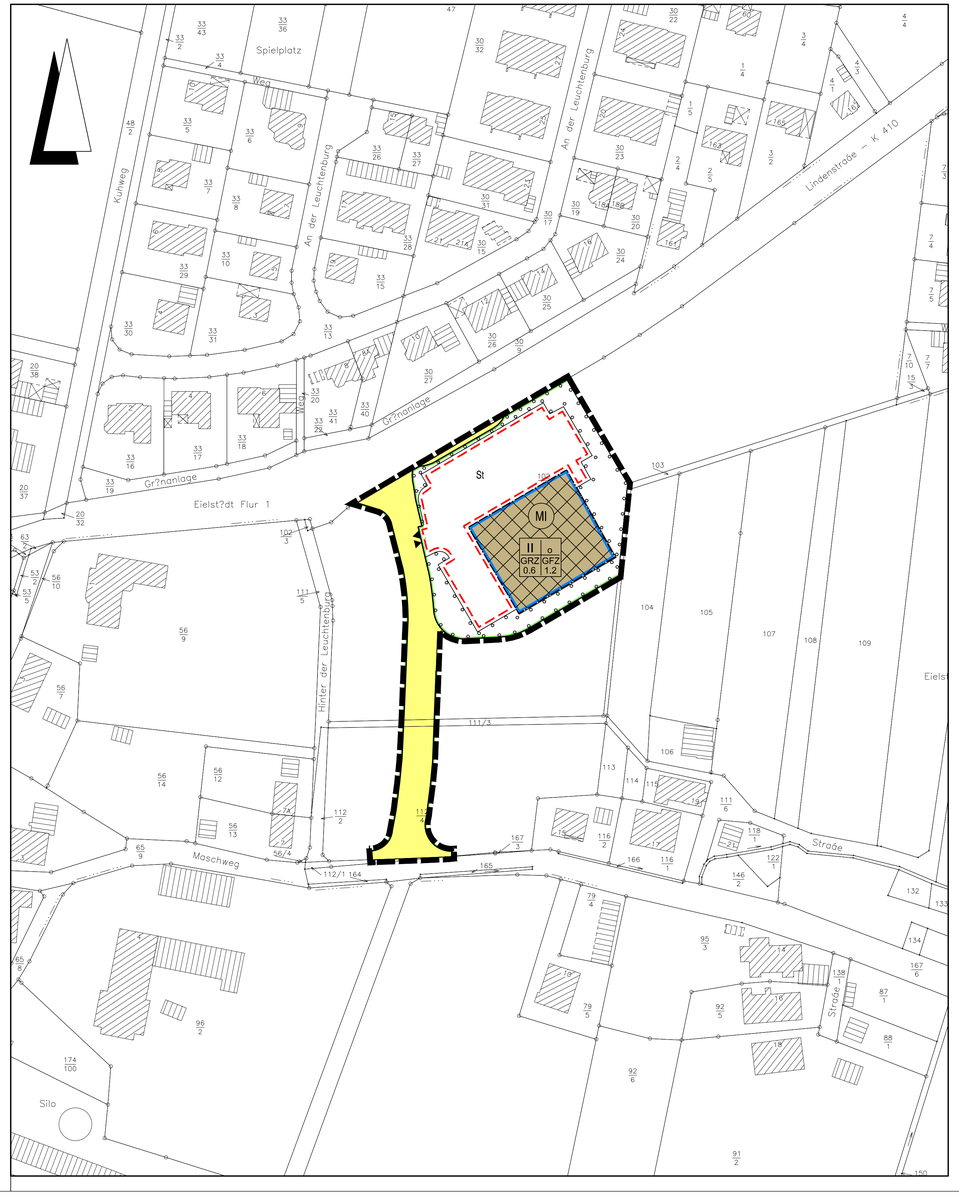
GEMEINDE BAD ESSEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"LEUCHTENBURGER FELD"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung 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 Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI — überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▼▲ Ein- und Ausfahrt

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)

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 Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, Herr Georg Mönter, Dorfstraße 9, 49152 Bad Essen, bestehend aus folgenden Unterlagen:
1. Lageplan mit Darstellung der Lage des geplanten Nahversorgungsmarktes einschl. der Außenanlagen, Stellflächen und Erschließungsanlagen sowie Grünflächen
2. Planzeichnung mit Darstellung der Ansichten des geplanten Vorhabens sowie Grundrissdarstellungen, Schnittdarstellungen
3. Nutzungs- und Baubeschreibung einschl. Materialangaben sowie Angaben zur Erschließung mit Angaben über Art und Gestaltung von Nebenanlagen und Außenanlagen einschl. Einstellplätze sowie über die Einfriedungen der Grundstücke;
4. Umweltbericht (u.a. auch Eingriffsbilanzierung) als eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan einschl. Liste der Bepflanzung (IPW);
5. Schalltechnische Beurteilung (IPW);
6. Wasserwirtschaftliche Vorplanung - Oberflächenentwässerung (IPW);

Das Vorhaben einschließlich seiner Erschließung und äußeren Gestaltung, einschließlich aller Nebenanlagen ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes durchzuführen. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss (gem. §12 BauGB).

§ 2 Gebäudehöhen
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
b) Die Firsthöhe darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First -höchster Punkt der Dachhaut- 10,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Geschossflächenzahl
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 4 Nutzungsregelungen
In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, auch ausnahmsweise, unzulässig.
Ebenfalls unzulässig sind Tankstellen (Regelungen gem. § 1(4) und (5) BauNVO).

§ 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 zu bepflanzen (sh. Umweltbericht).
Innerhalb der o.g. Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Dachausbildung
   Zulässig ist das Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Pultdach.
   Die Dachneigung muss mindestens 19° betragen.
   Garagen (gem. §12 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
2. Dachaufbauten, -einschnitte
   Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind ab einer Dachneigung von 36° zulässig.
   Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfläche wird auf 1.80 begrenzt. Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu errichten, dass vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m und vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
3. Einfriedungen
   Einfriedungen sind als Holzzäune, lebende Hecken, Mauern und im Ausnahmefall gem. §31 BauGB auch als Metallzäune - mit Zustimmung der Gemeinde - zulässig. Sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

C. Hinweise

1.)Schalltechnische Auflagen für die Baugenehmigung
1. Die Nachtanlieferung mit Lkw im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr ist nicht zulässig.
2. Anlieferungen für den Nahversorgungs-Markt mit Lkw und das Be- und Entladen erfolgen nur im vorgesehenen Verladebereich und im Zeitraum 07.00 - 20.00 Uhr.
3. Die Öffnungszeit des geplanten Nahversorgungs-Marktes ist von 07.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
4. Verflüssiger des Nahversorgungs-Marktes: Der Verflüssiger ist östlich des Gebäudes (im Bereich der Verladerampe) anzuordnen: Maximal zulässiger Schallleistungspegel LWA = 72 dB(A) (gemittelt über eine Stunde).
5. Die Fahrspuren des Parkplatzes sind mit ebenem Pflaster (ohne Fase; Fugenabstand <= 3 mm oder Asphaltierung) auszuführen.
6. Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden (mit Korbdämpfung, Kantenschutz und Weichgummibereifung).

2.) Das Plangebiet wird von der Kreisstraße K 410 (Lindenstraße) im Norden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u r- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

4.) Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Harpenfeld. Zum Schutz des Trinkwassers ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen sind die technischen Anforderungen der RiStWaG zu beachten.
Verbote zum Grundwasserschutz (innerhalb des Wasserschutzgebietes)
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muss mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
   Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverrieselung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerechten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 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 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Leuchtenburger Feld", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Ge- staltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den

(SIEGEL)

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeindehat in seiner Sitzung am 24.09.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs- beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Geschäftsnachweis
Liegenschaftskarte: Eielstädt, Flur 2 — L4-59/2010
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 nichteigene 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 voll- ständig nach (Stand vom 27.01.2010). 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

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -

.....

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

Die Öffentlichkeit ist vom 03.02.2010 bis zum 03.03.2010 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Gleichzeitig sind die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeindehat in seiner Sitzung am 04.03.2010 dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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 12.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 26.03.2010 bis 26.04.2010 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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeindehat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bad Essen, den

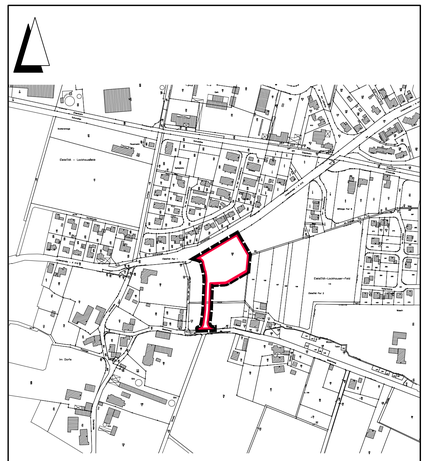
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 : 5000

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2010-06-2010 — gez. Eversmann

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2010-01	Gr
gezeichnet	2010-01	Hd
geprüft	2010-06-10	Gr
freigegeben	2010-06-10	Ev

Plan-Nummer: H:\B_ESSEN\209336\PLAENE\bp_bplan01.dwg(Layout1) - (V1-1-0)

GEMEINDE BAD ESSEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"Leuchtenburger Feld"
Mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2010-12-06 — Letztes Speicherdatum: 2010-12-06