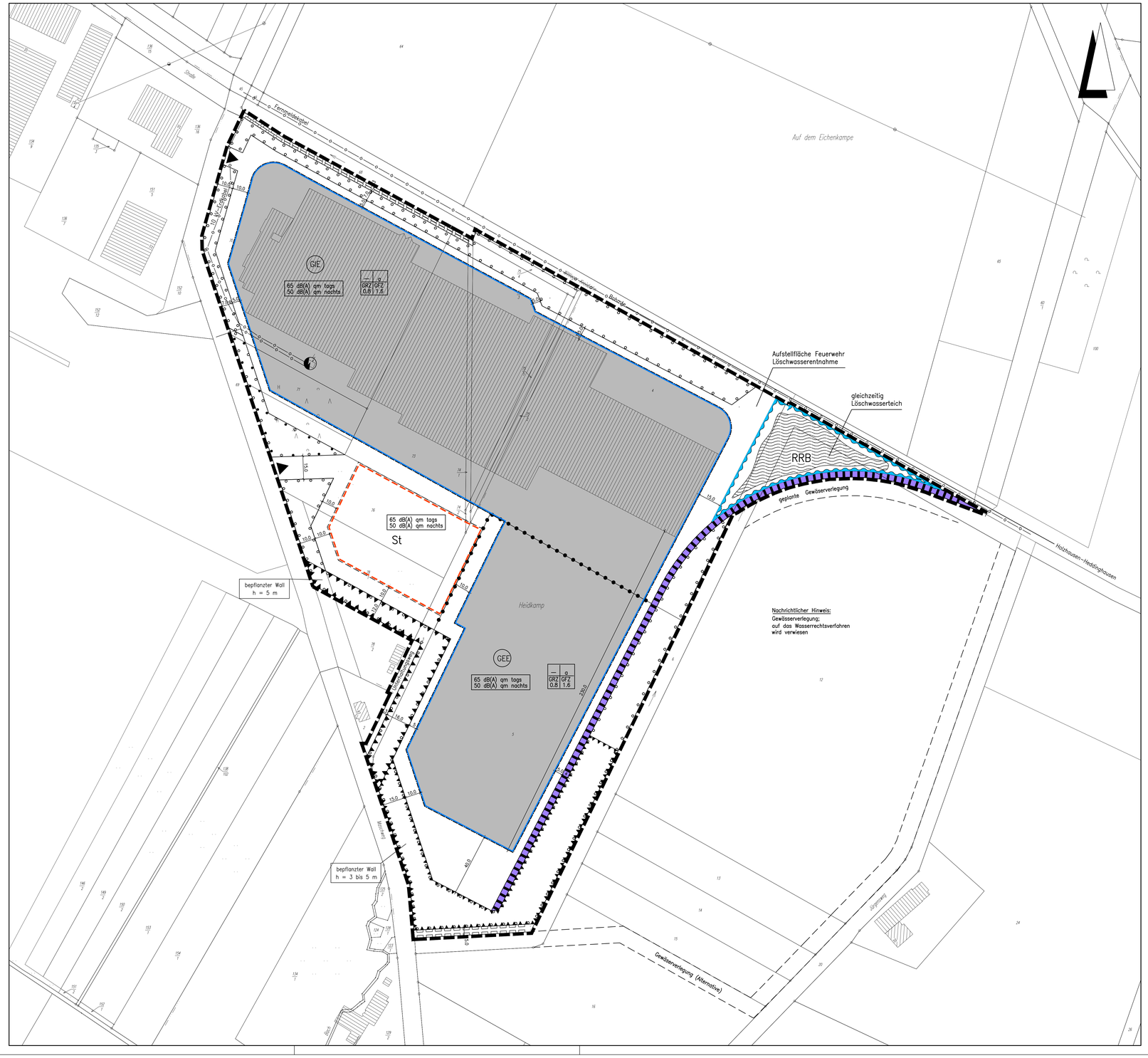
GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"AGRO"



Planzeichenerklärung

Gem§8 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
- Wohngebäude mit Hausnummern (20)
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- GE — überbaubarer Bereich; eingeschränktes Industriegebiet; nicht überbaubarer Bereich
- GEE — überbaubarer Bereich; eingeschränktes Gewerbegebiet; nicht überbaubarer Bereich

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
- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- a — abweichende Bauweise, Gebäudelängen > 50 m sind zulässig
- Baugrenze

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

- Bahnanlagen
- Ein– und Ausfahrt

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

- Trafostation

Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

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

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB — Regenrückhaltebecken

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)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 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)
- Lärmschutzwall /–wand h= sh. Planzeichnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelung (§ 1 BauNVO)
In den GE– und GEE–Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe, die Abwasser mit gefährlichen Stoffen gemäß der Indirekteinleiterverordnung (Nds. GVBl. V. 18.10.90) erzeugen, soweit die dort genannten Grenzwerte bzw. Anforderungen nicht eingehalten werden, nicht zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
Der Bezugs–Höhenpunkt 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 (Grundstücksachse).
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, Silooanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 18,0 m zulässig.

§ 3 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 1 (4) BauNVO)
Flächenbezogene Schalleistungspegel
Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, 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" Schall–Leistungspegel 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. Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

§ 4 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 LÖF zu bepflanzen.
b) Auf den Stellplatzflächen ist je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen (sh. Pflanzenliste im LÖF).
c) Im Bereich der Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern usw. sind die vorhandenen Pflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen.
Innerhalb der Flächen für Bepflanzungen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

§ 5 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB u. § 8a 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.

§ 6 Außerkrafttreten von Satzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 43 "AGRO" tritt der Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbe– und Industriegebiet Senfdamm" (Neuaufstellung) außer Kraft, soweit dieser durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 erfasst wird.

TEXTLICHE HINWEISE

1. 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.

2. Gemäß NBauO § 15 ist aus Gründen der Betriebssicherheit entlang dem Bahngelände (Gleis – Wittlager Kreisbahn) in einem Abstand von mindestens 3,00 m ab Gleisachse bzw. auf der Grundstücksgrenze eine mindestens 1,00 m hohe Einfriedung ohne Öffnung herzustellen.

3. Es wird empfohlen, die Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, wilder Wein etc.).

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. 43 "AGRO", 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

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem§8 § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4–1532/2001
Liegenschaftskarte: Wittlage Flur 8, Hüsede Flur 21
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. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.10.2001). 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 21. Juni 2002 Siegel i.A. gez. Ritterhoff
Unterschrift
Katasteramt Osnabrück Vermessungsoberamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem§8 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.02.2002 bis 11.03.2002 gem§8 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem§8 § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.06.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 43 "AGRO" ist gem§8 § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den

.....
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

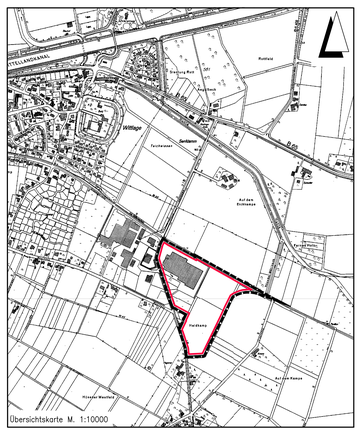
.....
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den

.....
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10000

Entwurfsbearbeitung: INGENIEUR PLANUNG
Lubenow • Witschel + Partner GbR
Otto–Lilienthal–Straße 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80–0 Fax 05407/8 80–88
gez. Eversmann
Wallenhorst, den 2002–06–05

201295	Datum	Zeichen
bearbeitet	2001–11	Gr
gezeichnet	2001–11	We/Hd
geprüft	2002–06–05	Gr
freigegeben	2002–06–05	Ev

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"AGRO"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

H:/Bad Essen/201295/plane/bp/bplan–wall.dwg