

Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

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

Wallenhorst, 06.11.2025

	Datum	Zeichen
bearbeitet	11.2025	Gr
gezeichnet	11.2025	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\B\_ESSEN\224228\PLAENE\BP\bp\_bplan-5-2aen\_03\_erneute.dwg(B-Plan)



# Gemeinde Bad Essen

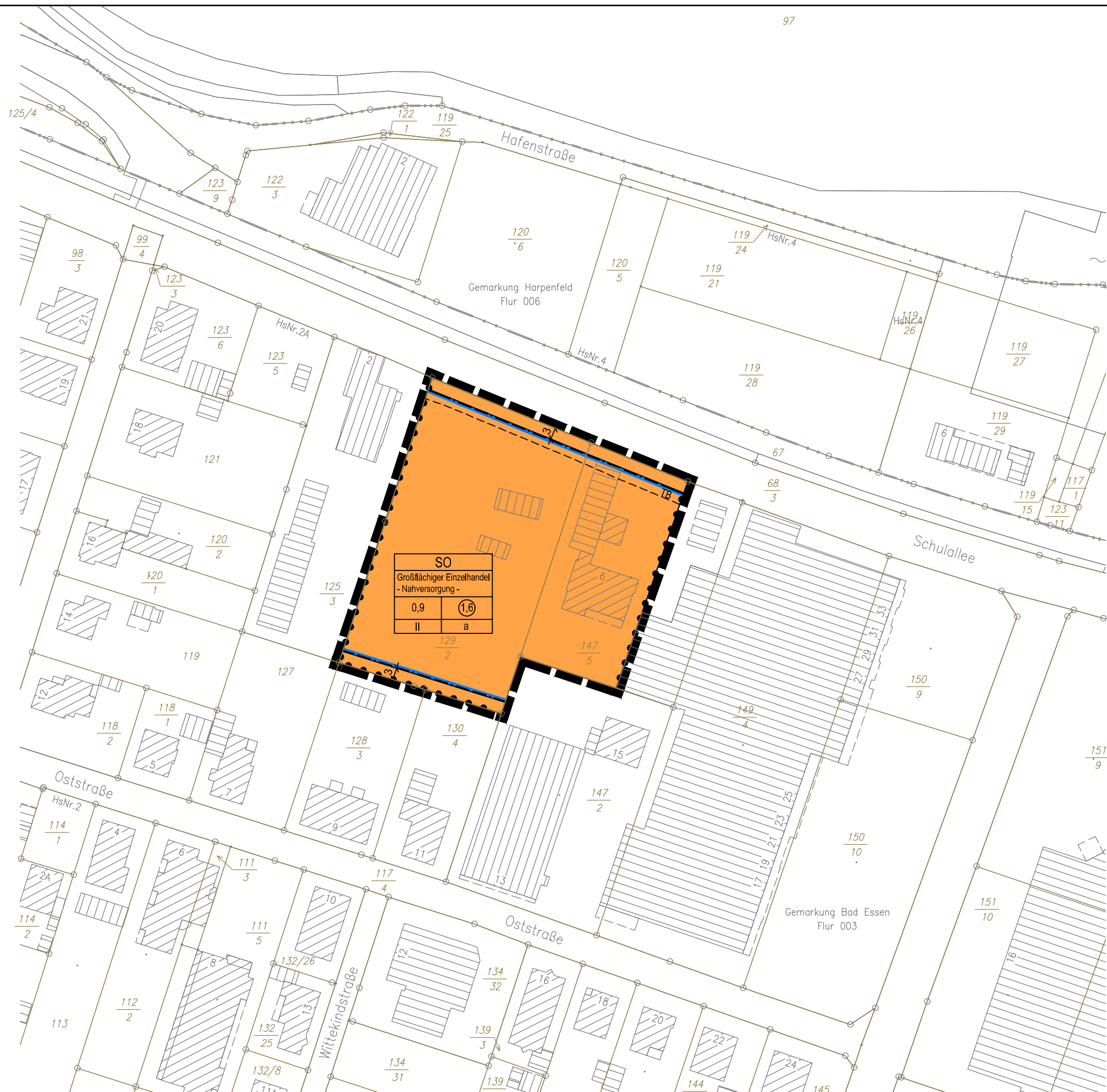
## Bebauungsplan Nr. 5

### "Ostfeld" (Neuaufstellung)

### 2. Änderung

Entwurf

Maßstab 1:1.000



# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

## Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO): Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung

**Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

0,9 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**1,6** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

**a** abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Sonstige Festsetzungen**

 **TB** Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

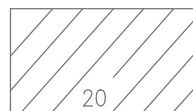
## Planunterlage

 Gemarkungsgrenze

 Flurgrenze

 Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

 Flurstücksnummer



Wohngebäude mit Hausnummern



Wirtschaftsgebäude, Garagen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Nutzungsregelungen

Innerhalb des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ sind Nahversorgungsmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.050qm zulässig. Von den 1.050qm Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 90% periodische Sortimente sein (das sind die Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften, Schnittblumen).

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

Im Plangebiet darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 12,0 m nicht überschreiten.

#### § 3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

#### § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten:

**Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Gruppe der europäischen Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der europäischen Brutvögel (also zwischen 01. Oktober und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein mögliches Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.

**Gebäudeabriss (Fledermäuse):** Die konfliktärmste Zeit für die Abrissarbeiten an dem vorhandenen Gebäudebestand ist der Zeitraum September – Oktober. Bevor Abrissarbeiten an dem vorhandenen Wohngebäude oder dessen Bestandteilen stattfinden, sind diese in jedem Fall im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse oder deren Lebensstätten (Winterquartiere, Sommerquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) zeitnah vor dem Beginn der Arbeiten mit den zum jeweiligen Zeitpunkt geeigneten Methoden zu kontrollieren beziehungsweise zu untersuchen. Hierfür ist spätestens sechs Wochen vor dem geplanten Termin des Beginns der Abrissarbeiten eine Kontaktaufnahme mit einem fachkundigen Fledermauskundler durchzuführen und das weitere Vorgehen mit diesem abzustimmen und durchzuführen. Das Ergebnis der Abstimmung/ Kontrollen ist zu protokollieren und die UNB ist über die entsprechenden Überprüfungen zu informieren. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen (s. nächster Spiegelstrich).

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen im Zuge der Abrissarbeiten am Gebäudebestand):** Sollte im Rahmen von Abrissmaßnahmen am Gebäudebestand und/ oder im Zuge der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Haare, Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird gegebenenfalls die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Erfordernis, Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Eine Erforderlichkeit und in dem Fall die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

#### § 5 Passiver Lärmschutz

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

		Geschoss	Teilbereich (TB)
<b>Lärmpegel-Bereiche (LPB)</b>	Fassaden zur Schulallee	EG u. OG	IV
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	IV
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	-
<i>*) Erläuterung / Definition:</i> <i>Fassaden zur Schulallee</i>  <i>Seitenfassaden der Gebäude</i>  <i>Rückseiten der Gebäude</i>		<i>Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der Schulallee bilden</i>  <i>Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der Schulallee bilden</i>  <i>Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der Schulallee bilden</i>	

Um für die bei Arbeitsräumen mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in dem Teilbereich mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Räumen der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Schulallee abgewandten Gebäudeseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der Schulallee bilden).

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

#### § 6 Außerkrafttreten geltender Bebauungspläne

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (Neuaufstellung) treten außer Kraft, soweit sie von den Festsetzungen dieser 2. Änderung erfasst werden.

## **B. Hinweise**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- 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.

2. Der Planbereich liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Harpenfeld des WBV „Wittlage“. Das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu beachten.

3. Neue PKW- Stellplätze sollten mit versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen, großporigen Pflastersteinen mit breiten Fugen oder Schottersteinen, sowie einem wasserdurchlässigen Unterbau gestaltet werden.

#### 4. Auflagen für die Baugenehmigung des ALDI-Marktes

1. Anlieferungen mit Lkw im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr sind nicht zulässig.
2. Öffnungszeiten sind von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr zulässig. Die Parkplatznutzung ist im Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Nachts sind einzelne Pkw-Fahrten möglich.
3. Lärmschutzdach an der Ostwand des Gebäudes; im Bereich des Mini-Doc (Lage und Abmessungen, siehe Anlage 1.1)
4. Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,5 Metern über dem Verladetisch und einer Gesamtlänge von 14 Metern; an der Nordseite hochabsorbierend mit einer Minderung des Reflexionsschalls um min. 8 dB (Lage und Abmessungen, siehe Anlage 1.1).
5. Lärmschutzdach und -wand ohne Spalte und Schlitze; Mindestschalldämm-Maß  $R_w = 25$  dB
6. Elektrischer Betrieb des Kühlaggregats des Kühl-Lkw während der Standzeit bei der Verladung. Hierzu wird ein entsprechender Stromanschluss installiert. Maximaler Schalleistungspegel im elektrischen Betrieb von  $L_{WA} = 90$  dB(A)