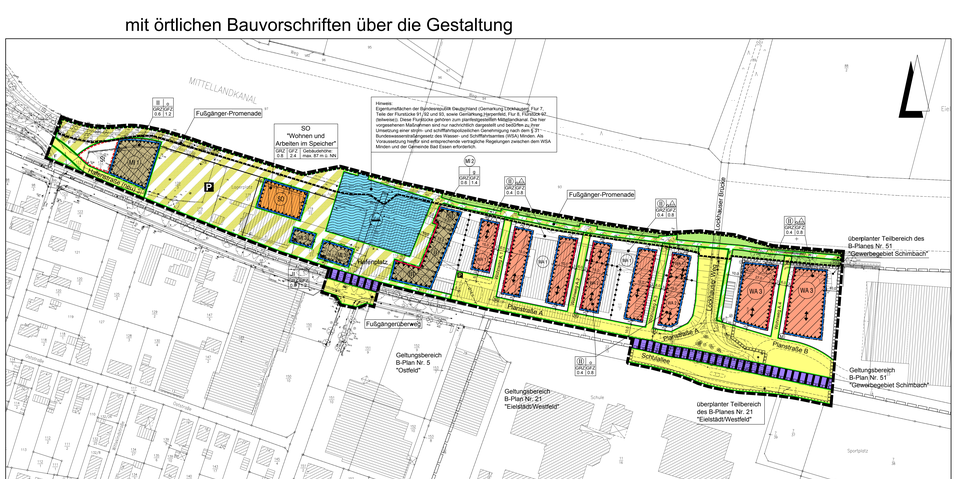
Bad Essen
im Osnabrücker Land

# BEBAUUNGSPLAN NR. 72
# "HAFENSTRASSE/SCHULALLEE"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung




Hinweis:
Eigentümerführer der Richtfunkstrecke Deutschland (Cernerking Lockhausen, Flur 7, Teile der Flurstücke 91, 92 und 93, sowie Cernerking Hepenfeld, Flur 8, Flurstück 97, Gemarkung Dissen) ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Niedersachsen NO, Hannover. Die Anlage ist vorgesehenen Maßnahmen sind nur nachrichtlich dargestellt und beschränken zu ihrer Umsetzung einer gesonderten Genehmigung nach dem § 31 Bundesnaturschutzgesetz des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) Minden. Als Vorsatzeitung hierfür sind entsprechende verbindliche Regelungen zwischen dem WSA Minden und der Gemeinde Bad Essen erforderlich.

## 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 Grenzstein
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
  Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für zivilrechtsfähige Karten und Pläne verwiesen
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- MI – überbaubarer Bereich – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- WA – überbaubarer Bereich – nicht überbaubarer Bereich – gem. § 6 BauNVO
- SO – überbaubarer Bereich – Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 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)
- (I) – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Abgrenzungen Bereichen mit unterschiedlicher Geschossigkeit
- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl

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

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- u – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – öffentliche Parkflächen
- Fußweg/Fußgängerpromenade
- Bahnanlagen

**8. Grünflächen**
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

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

- Wasserflächen
- Sportboothafen / Wassernaderer
- Hinweis:
  Richtfunkstrecken der Bundesrepublik Deutschland (Cernerking Lockhausen, Flur 7, Teile der Flurstücke 91, 92 und 93, sowie Cernerking Hepenfeld, Flur 8, Flurstück 97 (Jellerweiz). Diese Flurstücke gehören zum planbetroffenen Mittellandkanal. Die hier vorgesehenen Maßnahmen sind nur nachrichtlich dargestellt und beschränken zu ihrer Umsetzung einer gesonderten Genehmigung nach dem § 31 Bundesnaturschutzgesetz des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) Minden. Als Vorsatzeitung hierfür sind entsprechende verbindliche Regelungen zwischen dem WSA Minden und der Gemeinde Bad Essen erforderlich.

**15. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- St – Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

### Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungsplane
- Kennzeichnung von überplanten Teilbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 21 und 51
- Mülltonnen-Sammelstelle
- passiver Schallschutz
- Stellung baulicher Anlagen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO-1) „Wohnen und Arbeiten im Speicher", gem. § 11 Abs. 1 BauNVO

Innerhalb des SO-1-Gebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

a) Im Erdgeschoss: „publikumsorientierte" Nutzungen wie z.B. Gastronomie, o.ä.

b) In den Obergeschossen 1 bis 3: Praxen und Büros, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.

c) Als dem 4. Obergeschoss: Wohnungen

1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind im Erdgeschoss des MI-2-Gebiets nur Gastronomie, Einzelhandel / Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m² je Ladeneinheit, Praxen und Büros sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die mit der Wohnnutzung in Verbindung stehen, zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind in den Ober- und Dachgeschossen des MI-2-Gebiets Praxen und Büros, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zulässig.

c) Der gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen.

d) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von mindestens 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Im Bereich zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 20 m betragen. Dies gilt auch für gemeinsamgefriedete Nebenanlagen (S.v. § 90 NBauO).

Sofern Garagen, Carports, Stellplätze oder Nebenanlagen seitlich (im Bauwich) an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dieser Abstandsbereich ist zu begrünen (z.B. Fassadenbegrünung).

1.5 Höhenlage der Gebäude im WA- und im MI-2-Gebiet gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf – gemessen in der Mitte des Gebäudes – nicht höher als 0,20 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.

1.6 Gebäudehöhe im WA- und im MI-2-Gebiet gem. § 16 BauNVO

a) Die Gebäude sind gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zwingend zwei- bzw. dreigeschossig - wie in der Planzeichnung festgesetzt - mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) zu errichten.

b) Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO müssen die Gebäude (einschließlich Staffelgeschoss) eine Gesamthöhe von mindestens

- 8,50 m bei festgesetzter Zweigeschossigkeit und
- 11,50 m bei festgesetzter Dreigeschossigkeit

aufweisen. Die Gebäude dürfen gleichzeitig eine Gesamthöhe von

- 9,50 m bei festgesetzter Zweigeschossigkeit und
- 12,50 m bei festgesetzter Dreigeschossigkeit

(= gemessen bis zur Oberkante der Attika) nicht überschreiten.

c) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO dürfen die Gebäudeteile, die die zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse umfassen, eine Höhe von

- 6,50 m bei festgesetzter Zweigeschossigkeit und
- 9,50 m bei festgesetzter Dreigeschossigkeit

(= gemessen bis zur Oberkante der Attika) nicht überschreiten.

d) Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gemäß § 18 BauNVO die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Als Ausnahme ist auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 1,00 m von den festgesetzten Baulinien zulässig.

1.8 Stellung baulicher Anlagen im WA-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Soweit zeichnerisch festgesetzt, sind die Gebäude mit der jeweils längeren Mittelachse des Baukörpers parallel zur Straßenverkehrsfläche zu errichten. Die Giebelseiten müssen jeweils eine dieser auf das Gegenüber ausgerichtete Dachgeschosswohnung mit auf die einzelne Doppelhaushälfte.

1.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

a) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist im WA-1- und im WA-3-Gebiet bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhaushälften auf eine.

b) Im WA-2-Gebiet sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit jeweils mindestens 4 und maximal 6 Wohnungen zulässig.

1.10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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 gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustellen.

| Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB) | Nutzung | Geschoss | Teilbereich 1 | Teilbereich 2 |
|---|---|---|---|---|
| | Front zum Schalldämpfer Bahntrasse | EG u. OG | LPB IV | - |
| | Seitenfronten | MI-1 | EG u. OG | LPB III | - |
| | Front zum Kanal | MI-2 | EG u. OG | - | - |
| | Front zur Schalldämpfer Bahntrasse | MI-2 | EG u. OG | - | LPB IV |
| | Seitenfronten | MI-2 | EG u. OG | - | LPB III |
| | Front zum Kanal | MI-3 | EG u. OG | - | - |
| | Front zur Schalldämpfer Bahntrasse | MI-3 | EG u. OG | - | LPB IV |
| | Seitenfronten und Front zum Kanal | MI-3 | EG u. OG | - | LPB III |
| | Front zur Schalldämpfer Bahntrasse + Seitenfronten | WA-1 WA-2 WA-3 | EG u. OG | - | LPB III |
| | Front zum Kanal | SO | EG u. OG | - | LPB II |

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern erforderlich. Dadurch wird das Schlafzimmerfenster nicht zum Lüften der Schlafräume benötigt bedient. Gleiches gilt für Räume mit vergleichbarer Nutzungsart. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Hinweis Dies gilt für den Bereich beim Fachbereich „Limnell Planen und Bauen" der Gemeinde Bad Essen, „Lindenstraße" 41/42 während der Öffnungszeiten des Rathauses (Mo - Fr 08.00 - 12.00 Uhr, Mo - Mi 14.00 - 16.00 Uhr und Do 14.00 - 18.00 Uhr) eingesehen werden.

1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Je angefangene 10 (private) Stellplätze bzw. (öffentliche) Parkplätze ist auf dem Stellplatz bzw. Parkplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

b) Stellplatz- bzw. Parkplatzflächen ab einer Größe von 10 Stellplätze bzw. Parkplätzen sind am Rand - angrenzen von den notwendigen Zufahrten und Zuwegungen - mit Laubgehölzhecken mit einer Höhe von mindestens 0,60 m und maximal 1,50 m einzugrünen.

1.12 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum bzw. bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Innerhalb des WA-3-Gebiets ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn auf den angrenzenden Flurstücken 91 und 723, Flur 7, Gemarkung Lockhausen keine gewerbliche Nutzung mehr ausgeübt wird. Hinweis: Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan zum Satzungsgebiet Hafenstraße ist hierfür eine Umnutzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Für die WA- und im MI-2-Gebiete gilt:

2.1 Dächer

a) Für alle Haupt- und Nebengebäude sind nur Flachdächer (mit einer Neigung von 0° bis max. 5°) zulässig.

b) Dächer von eingeschossigen Haupt- und Nebengebäuden oder Gebäudeteilen sind zu begrünen.

c) Dachaufbauten z.B. für die Solarenergienutzung oder die Solarthermie dürfen die Attika der Flachdächer nicht überragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Antennenanlagen (siehe 2.5).

2.2 Fassaden

a) Die Außenwandflächen aller Hauptgebäude und Garagen sind in Putzbauweise auszuführen.

b) Für die Fassaden der Gebäude außer Nebengebäuden und Carports sind ausschließlich helle Farbtöne („Pastellfarben") in Hellbezugswerten von 100 („Weiße Weiß") bis 80 gem. DIN 5033, Teil 2 zu verwenden. Glänzende Oberflächen, z.B. in Anstrichen oder Glasuren, sind unzulässig.

c) Innerhalb der Fassaden können zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche andere Materialien oder Farben verwand werden.

2.3 Dächer und Fassaden von Doppelhäusern

Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Fassaden und der Dächer einheitlich zu gestalten. Dies betrifft das Material, die Farbe und die Dachausbildung (z.B. die Höhe der Attika).

2.4 Staffelgeschosse

a) Staffelgeschosse dürfen maximal 50 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

b) Die Höhe von Staffelgeschossen ist auf maximal 3,00 m über der fertigen Decke des darunterliegenden Vollgeschosses begrenzt.

c) Staffelgeschosse müssen auf der westlichen Gebäudeseite einen Abstand von mindestens 5,00 m und maximal 7,00 m zu dieser Fassade aufweisen. Auf der östlichen Gebäudeseite muss der Abstand mindestens 1,00 m und maximal 2,00 m zu dieser Fassade aufweisen.

2.5 Antennenanlagen

Antennenanlagen („Satellitenschüsseln") sind an den straßenseitigen Fassaden unzulässig. Sie müssen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

2.6 Schornsteine

Schornsteine dürfen das jeweilige Gebäude um maximal 1,00 m überragen, gemessen von der Oberkante des fertigen Daches (nicht von der Oberkante der Attika).

2.7 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksbereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.8 Einfriedungen

a) Einfriedungen der Grundstücke an den nördlichen Grenzen zur Fußgängerpromenade am Mittellandkanal dürfen nur als Hecken oder Hecken mit Zaun in Planzeichen 3 (o und B) und nur als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Kombination mit grünen Maschendraht oder Stabgitterzäunen ist zulässig.

b) Die Einfriedung der Vorgärten darf eine Höhe von 0,80 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

2.9 Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Baugestalt- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.

b) Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.

c) Werbeanlagen für die Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/3 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

d) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht.

## 3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung der Bebauungspläne Nr. 30 „Hafenstraße", Nr. 21 „Eielstadt / Westfeld" und Nr. 51 „Gewerbegebiet Schimbach"

Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 72 werd der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 36 „Hafenstraße" und ferner die Bebauungspläne Nr. 21 „Eielstadt / Westfeld" und Nr. 51 „Gewerbegebiet Schimbach" in Teilbereichen überplant (siehe Eintragung in der Planzeichnung).
Im Falle des Inkrafttretens der neuen Bebauungspläne Nr. 72 werden für alle überplanten Flächen die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 30, Nr. 21 und Nr. 51 unwirksam.

3.2 Sanierungsgebiet „Hafenstraße"

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Hafenstraße". Die Bestimmungen der §§ 144 ff BauGB („Genehmigungspflichte Vorhaben und Rechtsvorgänge" etc.) sind zu beachten.

3.3 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten – unter höhgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Reste von Mauerwerk, Bodenverfärbungen oder -veränderungen, Brunnen, Fundamenten, Bodenverfärbungen und Steinkonstruktionen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt und Kreisarchäologe, Lotter Straße 2, 49076 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 (oder -4432) unverzüglich gemeldet werden. Zu Beginn der Arbeiten ist der Kontakt zur Denkmalbehörde zu suchen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

3.4 Altlasten

Im östlichen Teil des Plangebiets, auf dem ehemaligen „Reichenbächer-Gelände bestand eine ehemalige Kontaminierung des Grundwasser bzw. der aufstehenden Bebauung mit Asbest, die im Sommer 2011 fachgerecht demontiert und entsorgt worden ist.

Weiteren dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück hierüber in Kenntnis zu setzen. Für eine Weiterfürrung der Erdarbeiten ist dann eine qualifizierte Begleitung durch ein auf dem Gebiet der Bodenuntersuchung fachkundiges Ing. -Büro erforderlich.

3.5 Artenschutz

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich:

- Baufeldräumung der Baumfäldarbeiten, das Abschreiben des Oberbodens und der Abtrag von Gebäuden müssen außerhalb der Brutzeiten der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden.
- Dachsanierung des Speichergebäudes: Bau- und Sanierungsmaßnahmen an dem bestehenden Dach des Speichergebäudes, die zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten für die Dohle führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison dieser Art, also zwischen Ende Juni und Anfang Februar, durchgeführt werden.
- Verlust von Fortpflanzungsstätten: für den Fall, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch bauliche Maßnahmen verloren gehen, müssen vor Beginn der Arbeiten, die zu einer Beschädigung oder Brutmöglichkeiten innerhalb des Dachraums (durch Sanierung) ist der Verlust der Fortpflanzungsstätten durch geeignete spezielle Nistöffen für die Dohle (Brutkästen) an den Außenfassaden oder innerhalb des verbleibenden Gebäudebestandes (integrierte Brutnischen) an geeigneter Stelle zu kompensieren. Die Brutkästen müssen den Vorgaben der in der Fachliteratur beschriebenen Ausführungen entsprechen. Die Anbringung der Brutmöglichkeiten ist mit der Leitung der Größe der bestehenden Kolonie zu orientieren und darf bei vollständiger Dachsanierung 10 Nistöffen nicht unterschreiten.
- Nistöffen: Für den Fall, dass sich die Anbringung der Nistöffen an oder in bestehenden Gebäude (Hafenspeicher) nicht realisieren lässt, ist unter Hinzuziehen eines Fachkundigen und in Abstimmung mit der UNB zu prüfen, ob sich andere Ersatzkörnen in räumlicher Nähe durch entsprechende Maßnahmen (Nistöffen) sowell stützen lassen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Art nicht verschlechtert.

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); des § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 084) und der §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 72 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den — Der Bürgermeister

(SIEGEL)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den — Der Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs und Katasterverwaltung.

© 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich relevanten baulichen und sonstigen Anlagen, Wege und Pläne vollständig nach.
(Az. LK 200/2011 Stand vom 17.03.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der bei zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
- Katasteramt Osnabrück - (SIEGEL)

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hatten vom ____ bis ____ 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 — Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den — Der Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 72 "Hafenstraße/Schulallee" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den — Der Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Einsprüchende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den — Der Bürgermeister




Übersichtskarte M. 1:5000

| Entwurfsbearbeitung | | Datum | Zeichen |
|---|---|---|---|
| IPW INGENIEURPLANUNG Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. KG Am Wallgraben 1 Tel.:0541/880-0 • Fax:0541/880-400 | bearbeitet | 2011-11 | Ba |
| | gezeichnet | 2011-11 | Wi/Hö |
| | geprüft freigegeben | | |

Walkenhorst, 2012-09-11

Plan-Nummer: H:\E_ESSEN\2111\TFLAEHNE_B-Plan\B-Aug\B-Plan(~)01.dp

Bad Essen
im Osnabrücker Land

# BEBAUUNGSPLAN NR. 72
"Hafenstraße/Schulallee"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
(Verfahren gem. § 13a BauGB)

| Bebauungsplan Auslegung zum Satzungsbeschluss | Maßstab: 1 : 1000 | Unterlage: | 3 |
|---|---|---|---|
| | | Blatt Nr. | 1(1) |

Letzte Änderung: 2012-09-13 — Letzte Speichertrieb: 2012-09-13