

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).

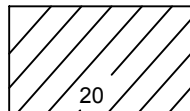
I. Bestandsangaben

----- Gemarkungsgrenze

----- Flurgrenze

○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze
mit Grenzmal

55
12
3 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
Flurstücksnummer



Wohngebäude mit Hausnummern



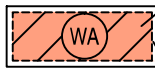
Wirtschaftsgebäude, Garagen

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)



überbaubarer Bereich

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

nicht überbaubarer Bereich



überbaubarer Bereich

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

nicht überbaubarer Bereich



überbaubarer Bereich

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

nicht überbaubarer Bereich

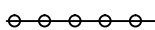
2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)



Zahl der Vollgeschosse (zwingend)



Abgrenzung von 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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



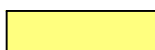
Baugrenze








Baulinie

6. Verkehrsflächen

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





Straßenverkehrsfläche


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

9. 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 / Wasserwanderer

 Hinweis:
Eigentumsflächen der Bundesrepublik Deutschland (Gemarkung Lockhausen, Flur 7, Teile der Flurstücke 91, 92 und 93, sowie Gemarkung Harpenfeld, Flur 8, Flurstück 97 (teilweise)). Diese Flurstücke gehören zum planfestgestellten Mittellandkanal. Die hier vorgesehenen Maßnahmen sind nur nachrichtlich dargestellt und bedürfen zu ihrer Umsetzung einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung nach dem § 31 Bundeswasserstraßengesetz des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) Minden. Als Voraussetzung hierfür sind entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem WSA Minden und der Gemeinde Bad Essen erforderlich.

15. Sonstige Planzeichen

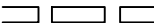




-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

-  **St** Stellplätze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 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 Bebauungspläne
-  Kennzeichnung von überplanten Teilbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 21 und 51
-  Müllbehälter-Sammelstelle
-  passiver Schallschutz
-  Stellung baulicher Anlagen

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) Ab 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 Hafennutzung 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) Die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 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 erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 20 m betragen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen i.S.v. § 69 NBauO.

Sofern Garagen, Carports, Stellplätze oder Nebenanlagen seitlich (im Bauwuch) an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dieser Abstandsstreifen 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 ist 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 Hauptbaukörpers parallel zu den Wohnwegen A.1 bis A.4 zu errichten. Bei Doppelhäusern bezieht sich dies auf das Doppelhaus insgesamt, nicht 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" einzustufen.

		Nutzung	Geschoss	Teilbereich	
				1	2
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Front zur Schulallee / Bahnstrecke	MI-1	EG u. OG	LPB IV	-
	Seitenfronten		EG u. OG	LPB III	-
	Front zum Kanal		EG u. OG	-	-
	Front zur Schulallee / Bahnstrecke	MI-2	EG u. OG	-	LPB IV
	Seitenfronten		EG u. OG	-	LPB III
	Front zum Kanal		EG u. OG	-	-
	Front zur Schulallee / Bahnstrecke	MI-3	EG u. OG	-	LPB IV
	Seitenfronten <u>und</u> Front zum Kanal		EG u. OG	-	LPB III
	Front zur Schulallee / Bahnstrecke + Seitenfronten	WA-1 WA-2 WA-3 SO	EG u. OG	-	LPB III
	Front zum Kanal		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 vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. 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: Die o.g. DIN 4109 kann beim Fachdienst 3 „Umwelt 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 Stellätzen bzw. Parkplätzen sind am Rand – angesehen von den notwendigen Zufahrten und Zuwegungen - mit Laubgehölzhecken mit einer Höhe von mindestens 0,50 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 8/3 und 7/23, Flur 7, Gemarkung Lockhausen keine gewerbliche Nutzung mehr ausgeübt wird. Hinweis: Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan zum Sanierungsgebiet 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 („ideales Weiß“) bis 80 gem. DIN 5033, Teil 1 und 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 verwandt 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 Oberfläche des fertigen Daches (nicht von der Oberkante der Attika).

2.7 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstückstreifen 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 sowie an den südlichen Grenzen zu den Planstraßen A und B sind 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 Suggestiv- 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 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- d) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht.

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

3.1 Überplanung der Bebauungspläne Nr. 35 „Hafenstraße“, Nr. 21 „Eielstädt / Westfeld“ und Nr. 51 „Gewerbegebiet Schimbach“

Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 72 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 35 „Hafenstraße“ vollständig sowie die Bebauungspläne Nr. 21 „Eielstädt / Westfeld“ und Nr. 51 „Gewerbegebiet Schimbach“ in Teilbereichen überplant (siehe Eintragung in der Planzeichnung).

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes Nr. 72 werden für alle überplanten Flächen die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 35, Nr. 21 und Nr. 51 unwirksam.

3.2 Sanierungsgebiet „Hafenstraße“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Hafenstraße“. Die Bestimmungen der §§ 144 ff BauGB („Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“ etc.) sind zu beachten.

3.3 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, 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 Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder- 4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 erhebliche Kontamination des Geländes bzw. der aufstehenden Bebauung mit Asbest, die im Sommer 2011 fachgerecht demontiert und entsorgt worden ist.

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