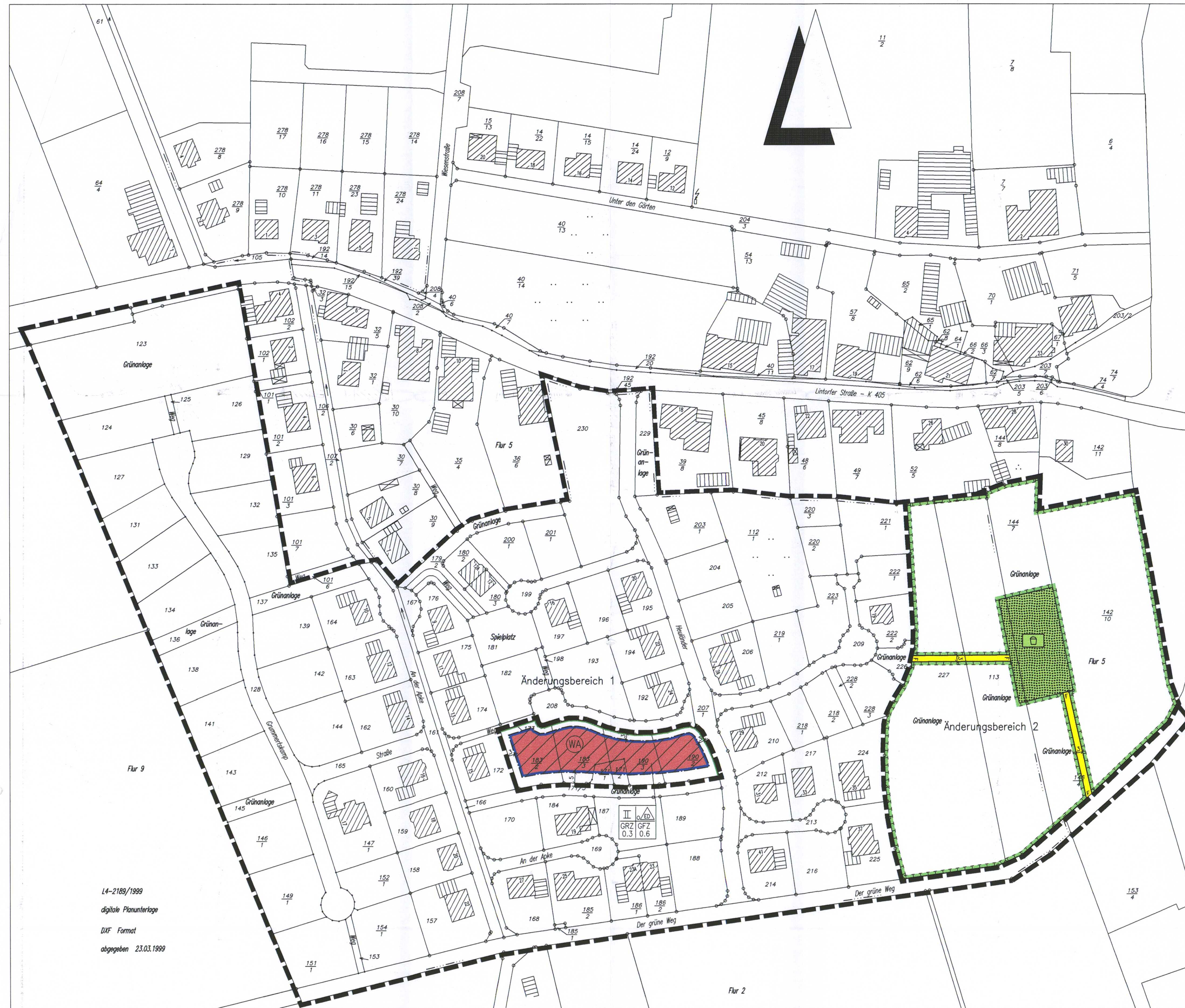




GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

"AN DER APKE" 2. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung 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
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (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
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- F Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichtbindermaßen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 50). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 gelten weiterhin, sofern Sie nicht durch die Festsetzungen des 1. und 2. Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt werden. Ebenso behalten die für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes beschlossenen örtlichen Bauvorschriften weiterhin ihre Gültigkeit, mit der Ausnahme, daß nunmehr auf die ursprüngliche Regelung: "Die Dächer sind mit Dachziegel bzw. Betondachsteinen in roter/ rotbrauner Farbgebung zu erstellen." verzichtet wird (sh. Örtliche Bauvorschriften unter II.).

II. Für die Änderungsbereiche 1 und 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 gelten folgende Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Erdgeschoßfußboden

Die Höhe des 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.

§2 Traufenhöhe

Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

§3 Grundflächenzahl

a) Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen, nicht überschreiten.

b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasengitterstein o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

§4 Geschossflächenzahl

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

§5 Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1), Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der WA-Gebiete sind nur max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§6 Eingrünung von Stellplatzanlagen

PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen sind gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,0 m breiten Hecke einzugrünen. Pro Grundstück ist nur ein Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

§7 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist auf den Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

§8 Abstandsfällchen Wendeanlagen

An den Wendepunkten mit einem Wendepunktdurchmesser von 16,0 m ist eine umlaufende Freizeitanlage von 1,0 m auf den Grundstücksflächen sicherzustellen, in der keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen erstellt werden dürfen.

§9 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG

Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes und der hierzu geltenden Satzung der Gemeinde Bad Essen auf Grundlage des § 8a(5) BNatSchG nach einem entsprechend der Satzung festzulegenden Verteilungsmäßig den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§1 Dachaufbauten - Dacheinrichtungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße

a) Zulässige Dachformen sind das Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Pultdach.

b) Garagen (gem. §12 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 36 m² und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

c) In den WA-Gebieten muß die Dachneigung zwischen 38 und 45 betragen.

§2 Dachaufbauten - einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinrichtungen (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudesite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu errichten, daß - vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m; - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

§3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Hinweis:
Für die Ortschaft Lintorf ist ein Dorferneuerungsplan aufgestellt worden, der im wesentlichen folgende Empfehlungen zur zukünftigen baulichen Gestaltung enthält:

- Verwendung von gegliederten Holzfenstern bzw. Holztüren, die den ortsbildprägenden Fensterformaten entsprechen.
- Ausbildung von Dachüberständen an Giebel- und Traufseiten.
- Berankung von Garagen und Nebengebäuden mit Rank- und Kletterpflanzen.

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. 50 "An der Apke" 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 30.08.99

Bürgermeister: [Signature] Gemeindevorstand: [Signature]

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 2. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 30.08.99

Gemeindevorstand: [Signature]

Planunterlage

Kartengrundlage: L4-2189
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. OVBG, S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OVBG, 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 22.03.1999). 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 02.08.1999

Katasteramt Osnabrück

Im Auftrag: [Signature]
Unterschrift: [Signature]
Vermessungsbeamt

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.04.1999 bis 12.05.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Essen, den 30.08.99

Gemeindevorstand: [Signature]

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 30.08.99

Gemeindevorstand: [Signature]

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 50 "An der Apke" 2. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15. September 1999 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.1999 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 21.09.1999

Gemeindevorstand: [Signature]

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 []

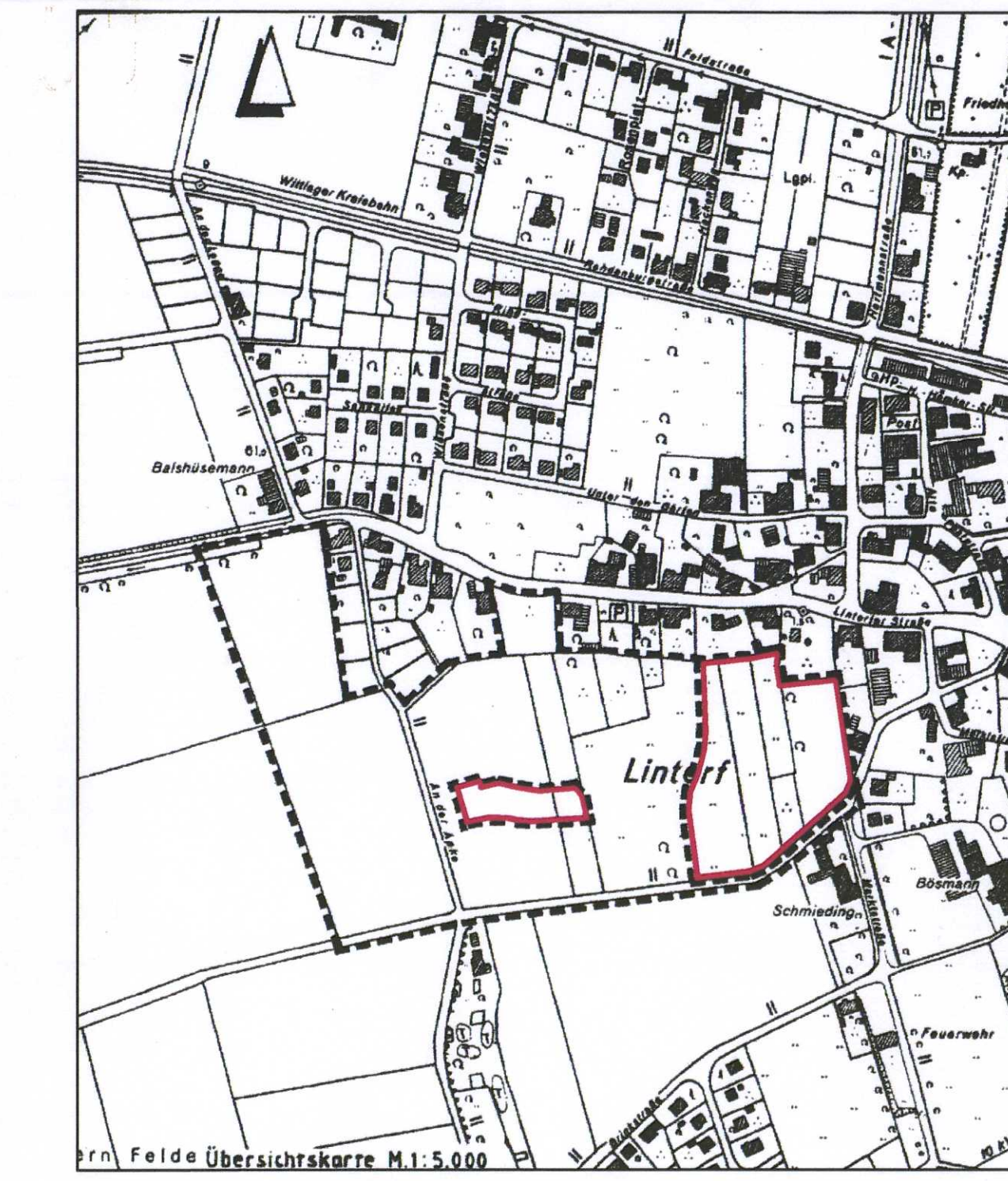
Gemeindevorstand: [Signature]

Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den []

Gemeindevorstand: [Signature]



GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

"An der Apke" 2. Änderung

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage: 1
Blatt Nr.: 1(1)

Entwurfsbearbeitung: INGENIEUR PLANUNG
Lubenow + Witsch + Partner GbR
Otto-Lilienthal-Strasse 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88

Wallenhorst, den 29.06.1999

198089BP	Datum	Zeichen
bearbeitet	19.02.1999	Gr
gezeichnet	22.02.1999	We
geprüft		
freigegeben		