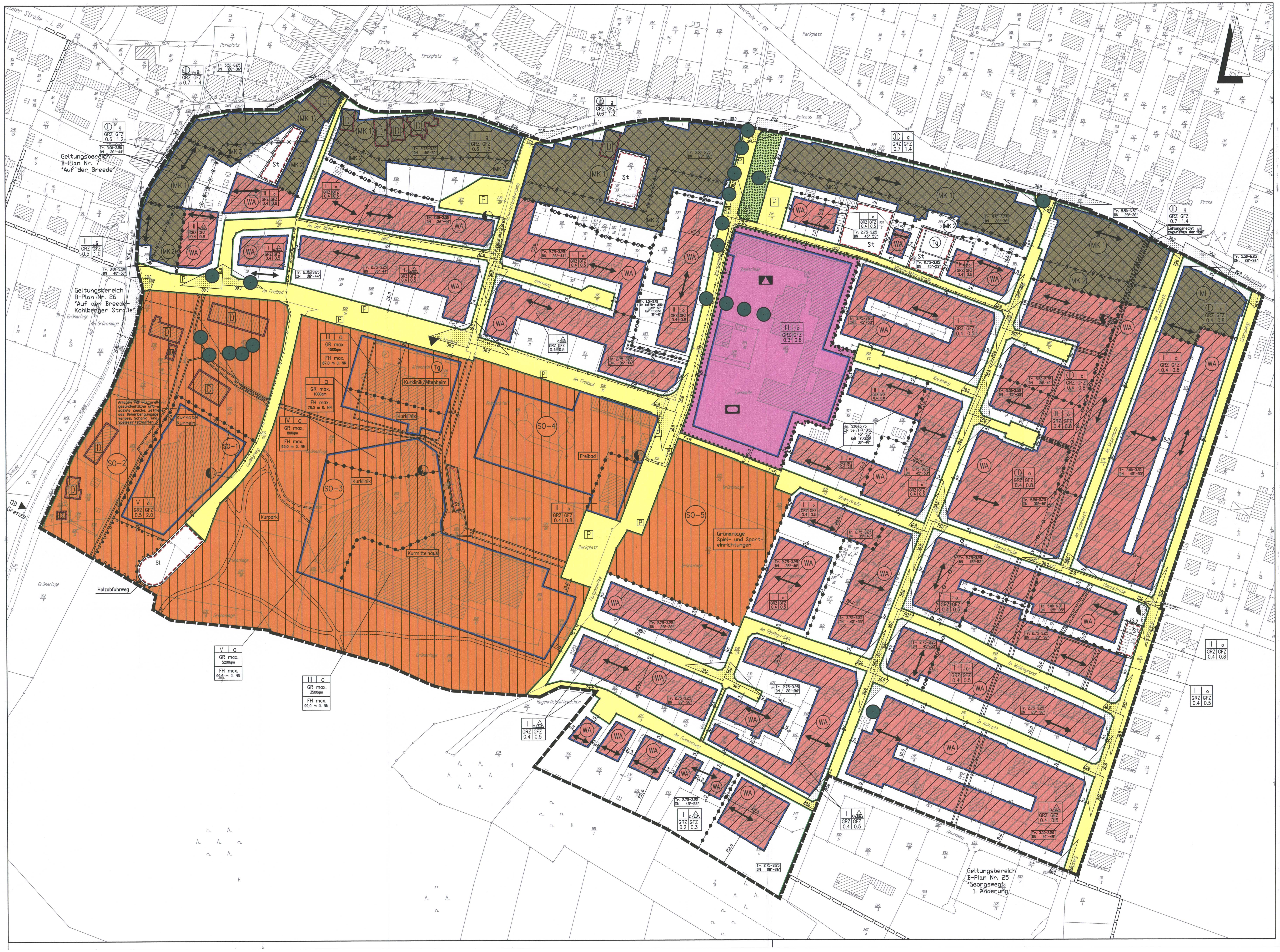
GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1
"BAD ESSEN – SÜD"   4. Änderung (Neuaufstellung)



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
- 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

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

- WA – überbaubarer Bereich / Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO / nicht überbaubarer Bereich
- MI – überbaubarer Bereich / Mischgebiet gem. § 6 BauNVO / nicht überbaubarer Bereich
- MK1/2 – überbaubarer Bereich / Kerngebiet / nicht überbaubarer Bereich
- SO – Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Zweckbestimmung Kurgebiet
- Kurheim – zulässige Anlagen im einzelnen Sondergebietsabschnitt z.B. Kurheim
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
g	geschlossene Bauweise
ED	nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise; Gebäude können eine Länge von 50m überschreiten
	Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P – öffentliche Parkflächen
- F+R – Fuß– und Radweg

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

- Trafostation

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 und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume (gem. § 9 Abs.1 25b BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St – Stellplätze
- Tg – Tiefgarage
- Einfahrt, Ausfahrt
- Mit Geh– und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Gemeinde/Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung und Traufenhöhe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung, Abweichungen um 90° zulässig (gem. § 86 LBauO M–V)
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
- Abgrenzung Kerngebietsbereiche 1 u. 2 i.V.m. den textlichen Festsetzungen
- DN – Dachneigung
- Tr – Traufenhöhe

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS–K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtliche Darstellung

- Fußweg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Schalleistungspegel
Im Kerngebietsbereich 2 darf der Schalleistungspegel pro qm 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten (gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB)

§ 2 Nutzungsregelung im Kerngebiet
a) In den Kerngebieten ist die Wohnnutzung gem. § 7 (2) BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
b) Gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO ist die Wohnnutzung in den Kerngebieten im Erdgeschoss ab einem Abstand von 15 m von öffentlichen Straßen allgemein zulässig.
c) Außerhalb des unter b) genannten Bereichs ist die Wohnnutzung gem. § 7 (3) Nr.2 BauNVO in den Kerngebieten im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn als derzeitige Nutzung Wohnen vorliegt.
d) Vergnügungsstätten sind im Plangebiet gem. § 1(5) BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich MK–1 zwischen der Platanenallee und dem Bornweg.

§ 3 Sonstige Nutzungsregelungen – Bauen auf Hinterliegergrundstücken
Ein Bauen in zweiter Reihe ist in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (gem. § 9(1) Nr.2 BauGB).

§ 4 Nutzungsregelungen und Festsetzungen in den Sondergebieten (gem. § 11 (2) BauNVO) (soweit nicht in der Planzeichnung gesondert vermerkt):
a) Kurgebiet 1 (SO–1)
Zulässig sind: ?Kurhotel, Kurheim"

b) Kurgebiet 2 (SO–2)
Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank– und Speisewirtschaften

c) Kurgebiet 3 (SO–3)
Zulässig sind : "Kurklinik, Kurmittelhaus, Kurpark"
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Kurklinik, Kurmittelhaus)
- Anlagen für Verwaltungen und Nebenanlagen
- Tiefgarage (1 Garagengeschoss/ Ebene) und Nebenanlagen
- Zu– und Abfahrten, Stellplatzanlagen
- Grünflächen/ Parkanlage (Kurpark mit Fußwegen und Nebenanlagen)

§ 5 Tiefgarage (gem. § § 19 (4) und 21 a BauNVO)
Das Garagengeschoss (Tiefgarage) ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

§ 6 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse gem. § 31 (1) BauGB
a) Im Kerngebiet ist eine Ausnahme von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um minus 1 Vollgeschoss für die Bebauung ab einem Abstand von 15 m von der öffentlichen Straße zulässig.
b) In den Sondergebieten darf die Zahl der Vollgeschosse als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde um jeweils 1 Vollgeschoss erhöht werden. Garagengeschosse (Tiefgarage) sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

§ 7 Ausnahmen von der Bauweise gem. § 31 (1) BauGB
Im Kerngebiet kann ab einem Abstand von 15 m zu öffentlichen Straßen ausnahmsweise eine abweichende Bauweise zugelassen werde. Die abweichende Bauweise lässt dabei wahlweise eine Grenzbebauung oder eine Bebauung mit Grenzabstand und Baukörper über 50 m Seitenlänge zu.
Die Abstände regeln sich nach den Abstandsvorschriften der NBauO.

§ 8 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in den WA– und MK–Gebieten
1. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf gem. § 9 (2) BauGB, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten, sofern nicht die in den Absätzen 2. und 3. genannten Voraussetzungen gegeben sind.
2. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der Fläche, die überbaut werden soll, zwischen 50 cm und 1 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.
3. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der Fläche, die überbaut werden soll, mehr als 1 m, so muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

§ 9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
1. Der Erhalt der in der Planzeichnung besonders dargestellten Einzelbäume ist zwingend vorgeschrieben und durch dauernde Pflege zu sichern (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB).
2. Bei notwendigen Ersatzanpflanzungen ist die gleiche Baumart zu verwenden.

§ 10 Leitungen
Im Einvernehmen mit der Gemeinde können die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Essen versehenen Flächen überbaut werden.

§ 11 Stellung baulicher Anlagen
Von der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Kerngebiete kann gem. § 31 (1) BauGB auf den Grundstücksbereichen ab einem Abstand von 15 m zu öffentlichen Straßen abgewichen werden.
Auf diesen Grundstücksbereichen sind auch Gebäude zulässig, die eine um 90° von der festgesetzten Giebel– bzw. Traufständigkeit abweichende Hauptfirstrichtung vorweisen.

§ 12 Nebenanlagen und Garagen
In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Garagen gem. § 12 BauNVO und die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksbereiche errichtet werden, soweit sie bei Garagen eine Grundfläche von 36 m? und bei Nebenanlagen eine Grundfläche von 15 m? überschreiten.

§ 13 Freihaltezone Wendeplätze
An Wendeplätzen mit einem Wendeplatzdurchmesser von weniger als 18,0 m ist zur Sicherstellung ausreichender Wendemöglichkeiten ein Bereich von 1,0 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Bepflanzung und von Einfriedungen freizuhalten.

§ 14 Zahl der Wohnungen
In den allgemeinen Wohngebieten mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise wird die Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude beschränkt.

§ 15 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO) in den WA–Gebieten
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten um 0,1 erhöht werden, soweit diese Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengitterstein, Rasenpflaster etc.) errichtet werden.
Im Sondergebiet Kurklinik ist die Grundfläche des Garagengeschosses (Tiefgarage) nicht auf die maximale Grundfläche anzurechnen (siehe 5. Änderung des Bebauungsplanes).

§ 16 Geschossflächenzahl (in den allgemeinen Wohngebieten)
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht–Vollgeschossen) einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 17 Außerkrafttreten geltender Bebauungspläne
Der Bebauungsplan Nr. 3.1 "Bad Essen – Süd", einschließlich der 1., 2., 3. und 5. Änderung, tritt außer Kraft.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Traufenhöhe
a) Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes. Die jeweils geltende Höhe ist in der Planzeichnung geregelt.
b) Im Kerngebiet darf die jeweils festgesetzte Traufenhöhe um 0,50 m erhöht werden, wenn die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens gleich der Höhe des fertigen Bürgersteiges/Gehweges ist.
c) Bei eingeschossiger Bauweise in den Kerngebieten (siehe § 2b der textlichen Festsetzung) und allgemeinen Wohngebieten muss die Traufenhöhe –gemessen wie in 1a) festgesetzt – zwischen 2,75 m und 3,50 m, die Dachneigung zwischen 36° und 44° betragen.

2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung über 40° zulässig. Ausnahmen gem. § 85 NBauO sind zulässig bei einer Dachneigung ab 36°.

3. Dachneigungen
Garagen und Nebenanlagen:
Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 m? und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m? sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

4. Einfriedungen
a) Einfriedungen sind als Holzzäune oder Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf im Vorgartenbereich (Bereiche zwischen Straßengrenze und vorderer Bauflucht) 60 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Höhe der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze.
b) Straßenseitig erforderliche massive Stützmauern sind mit Natur oder Ziegelsteinmauerwerk zu verblenden oder massiv aus Holz zu erstellen.

Ergänzender Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
An der Lindenstraße gilt ergänzend die ?Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen"
Diese ist bei Bauvorhaben in diesem Bereich zu beachten.

C. Hinweise

1. Sichtdreiecke
Die Flächen der dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als o,80 m Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9(1) BauGB / § 31(2) NStrG) .
Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrstreifenachse der übergeordneten Straße 70,00 m, in der untergeordneten Straße 10,00 m gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Wenn ein hiernach theoretisch erforderliches Sichtdreieck wegen vorhandener Bebauung nicht freigehalten werden kann, ist die Schenkellänge auf der übergeordneten Straße beizubehalten; die Schenkellänge ergibt sich zwangsläufig aus der vorhandenen Bebauung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird die Festsetzung des Sichtdreiecks in den vorgenannten Abmessungen erst dann wirksam, wenn die bestehenden Gebäude neu gebaut bzw. wiederaufgebaut oder umgebaut werden und der Um– bzw. Wiederaufbau einem Neubau gleichkommt.

2. Emissionen – L84
Von der Landesstraße 84 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neugeplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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. 3.1 "Bad Essen–Süd" 4. Änderung (Neuaufstellung) ,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 24. JUNI 2004 (SIEGEL) .... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, 4. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 24. JUNI 2004 .... Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4–581/2004
Liegenschaftskarte: Bad Essen Flur 3
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 08.06.2004). 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 23. Juni 04 Im Auftrage .... Unterschrift

Katasteramt Osnabrück

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.04.2003 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 03.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.07.2003 bis 19.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den 24. JUNI 2004 .... Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 12.11.2003 dem geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichts zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 01.03.2004 bis 15.03.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen den 24. JUNI 2004 .... Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 24. JUNI 2004 .... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 3.1, 4. Änderung (Neuaufstellung) ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 19.07.2004 .... Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften

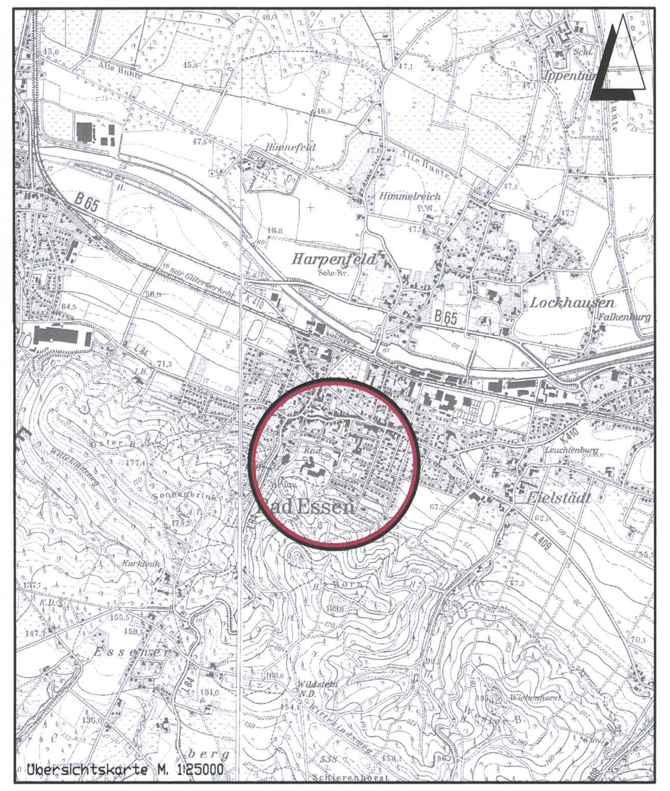
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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



Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG
Otto–Lilienthal–Straße 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80–0 Fax 05407/8 80–88

Wallenhorst, den 2004–03–25

198126	Datum	Zeichen
bearbeitet	2003–01	Ev
gezeichnet	2003–01	Hd/Rm
geprüft	2004–03–25	Ev
freigegeben	2004–03–25	Ev

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1
"Bad Essen – Süd" 4. Änderung (Neuaufstellung)
mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT | Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 / Blatt Nr. : 1(1)

H:/B–Essen/198126/plaene/BP/BPLAN.dwg