

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB, BauNVO)

- § 1 Gebäudehöhen in den WA-Gebieten
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NHN, nicht überschreiten.
Die Gebäudehöhe an der talseitigen Traufenseite, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 3,5 m nicht überschreiten.
- § 2 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
Im Plangebiet sind nur maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaus-hälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.
- § 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
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. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 (von 0,4 auf 0,5) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.
- § 4 Geschossflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) sind einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- § 3 Ver- und Entsorgungsleitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Zulässig sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer, wenn die Traufseite (niedrigste Dachkante) des Pultdaches talseitig angeordnet ist.
Die Dachneigung muss 23° bis 50° betragen. Die Firstrichtungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen (gem. §12 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
3. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Traufenlänge, gemessen in der senkrechten Ansichtsfäche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes, nicht überschreiten. Die Höhe der senkrechten Ansichtsfäche 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. Die unter 1. vorgeschriebenen Dachneigungen gelten nicht für Dachgauben.
Zwerchhäuser/ Frontspieße sind unzulässig.
4. Fassadenverkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.
5. Einfriedungen sind als Holzzäune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen entlang der erschließenden Straße eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße). Die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Flächen der Stützmauern sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen.
Die auf Grund der Hanglage des Geländes straßenseitig erforderlichen Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße). Die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Flächen der Stützmauern sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen.
6. Werbeanlagen sind in den WA-Gebieten bis zu einer Ansichtsfäche von 0,5 qm zulässig.
7. Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken, maximal 1,5 m vom anstehenden Gelände aus gemessen, sind nur zur Herstellung der Zufahrten und Terrassen zulässig.

Hinweis zum Natur-/ Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG muss zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung oder Verletzung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen) die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit und damit zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 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
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

20 Wohngebäude mit Hausnummern
Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

2. Maß der baulichen Nutzung (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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche öffentliche Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. 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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
Landschaftsschutzgebiet LSG OS 50 "Wiehengebirge und nördliches osnabrücker Hügelland"

15. Sonstige Planzeichen
FH max. 111,0m über NHN maximale Firsthöhe über Normalhöhe Null
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 Planzeichenerverordnung
Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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 § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen 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 Stadt Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Lintorf-Ost", 5. Änderung und Erweiterung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 13.12.2012

(SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

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 bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 1162/2011 Stand vom 30.12.2011). 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 30.01.2013

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.
- Katasteramt Osnabrück - (SIEGEL) gez. D. Eckert
Vermessungsoberratsrätin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist vom 21.02.2012 bis zum 21.03.2012 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.03.2012 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.04.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 27.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 10.08.2012 bis 10.09.2012 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 hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2012 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den

Der Bürgermeister

(SIEGEL)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am

in Kraft getreten.

Bad Essen, den

Der Bürgermeister

(SIEGEL)

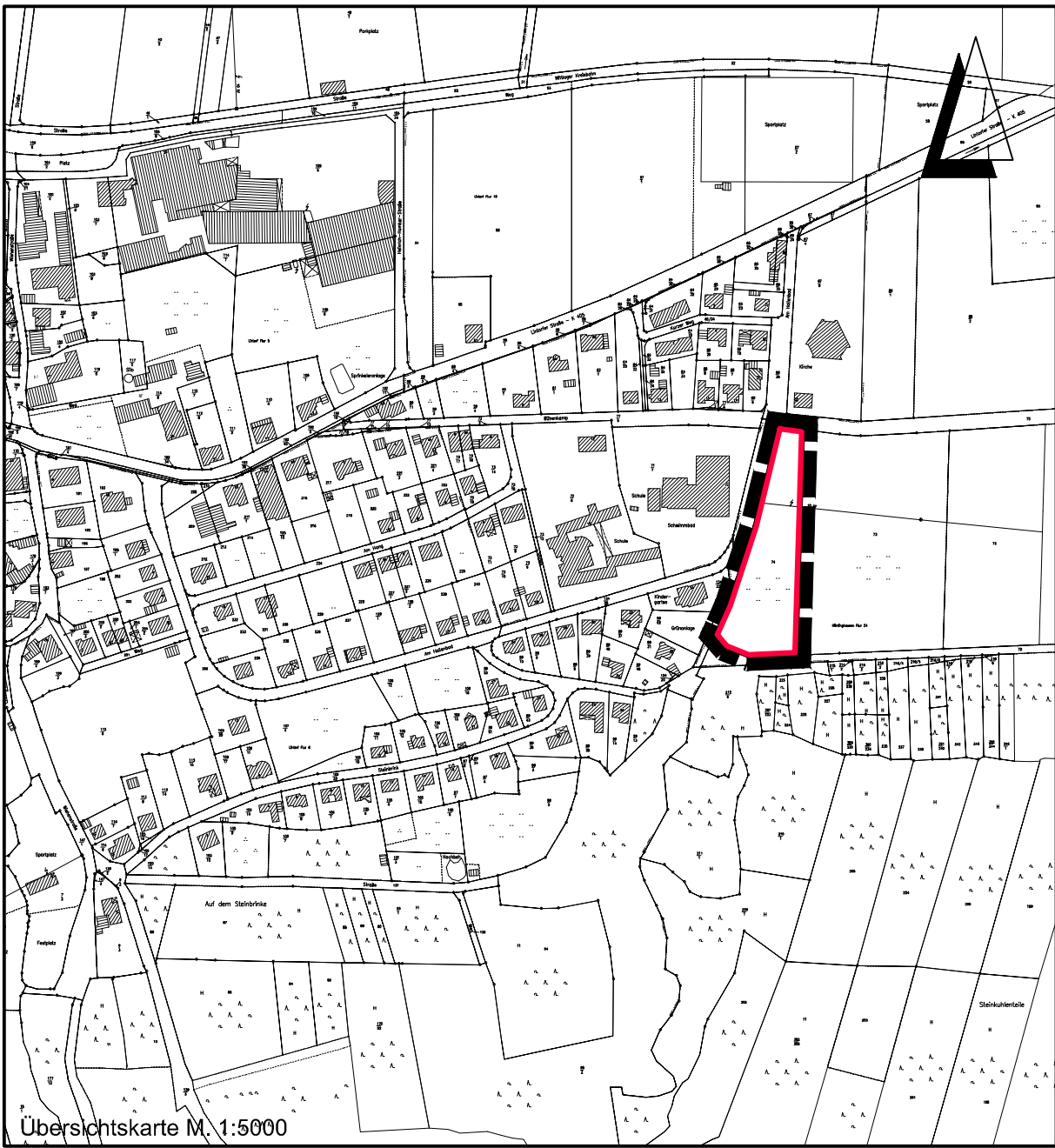
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den

Der Bürgermeister

(SIEGEL)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG	Datum	Zeichen
		Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst	bearbeitet 2011-12	Gr
		Tel.05407/880-0 • Fax 05407/880-88	gezeichnet 2011-12	Hd
			geprüft 2012-12	Gr
			freigegeben 2012-12	Ev

Plan-Nummer: H:\B_ESSEN\206286\PLAENE\BPlan\BPlan-17-5aen_210439\BPlan-17-5aen.dxf(Layout1) - (G1-1-0)

GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"Lintorf-Ost"

5. Änderung und Erweiterung

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1

Blatt Nr. : 1(1)