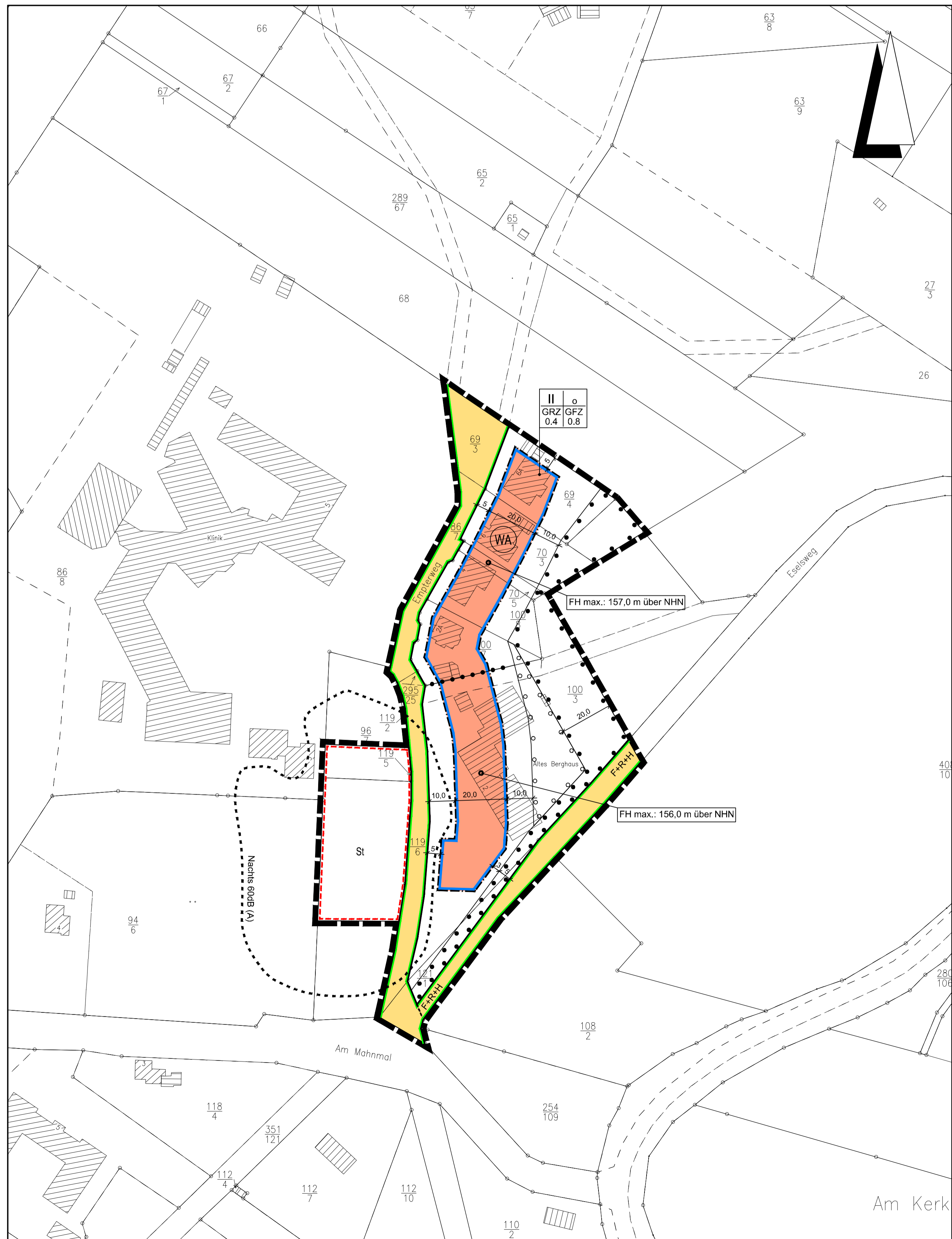


GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

"Empterweg", 3. Änderung



Planzeichenerklärung

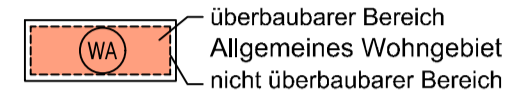
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl

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

- offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R+H Fuß- und Radweg und Fahrrecht für Holzfahrt

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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- FH max.: über NHN maximale Firsthöhe über Normalhöhennull
- 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 Planzeichenerklärung

- Isophone: Nachts 60dB (A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen
In den WA-Gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 4 (3) Nrn.: 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Gebäudehöhen
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NHN, nicht überschreiten.
Die maximale Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 3,8 m nicht überschreiten.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück und pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

§ 4 Flächen mit Pflanzbindung
a) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind mit folgenden Säumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen:

- Bäume:**
- Stieleiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Rotbuche (Fagus sylvatica)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Kiefer (Pinus sylvestris)
 - Fichten (Picea abies, max. Anteil 10%)
- Sträucher:**
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
 - Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Brombeere (Rubus; Arten örtl. Herkunft)
 - Ilex (Ilex aquifolium)

b) Die Pflanzen auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind zu erhalten und zu schützen. Während der Bauzeit sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu veranlassen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

§ 5 Ver- und Entsorgungsleitungen
Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
Dachausbildung: Zulässige Dachformen sind das Sattel-, Walmt-, Krüppelwalmt- und Puttdach.
Dachneigung: Die Dachneigung muss 25° bis 50° betragen.
Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (1/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 begrenzt. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße 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.

§ 2 Einfriedungen:
Einfriedungen sind zulässig, und zwar als Metall-, Holzzaune, Hecken oder Sicht- oder Verblendmauerwerk. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) darf die Höhe der Einfriedung 0,8 m, gemessen ab Oberkante der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten.

C. Hinweise:

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 249078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

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 Bauzeit und damit zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Empterweg", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 19.10.2017 (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Essen, Flur 5
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.10.2016). 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 14.11.2017

Geschäftsnummer: L4-0906/2016



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) gez. D. Eckert Vermessungsdirektorin

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

Die Öffentlichkeit ist vom 03.02.2017 bis 06.03.2017 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2017 über die Planung gemäß § 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 04.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.07.2017 bis 21.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 19.10.2017 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 34 "Empterweg", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

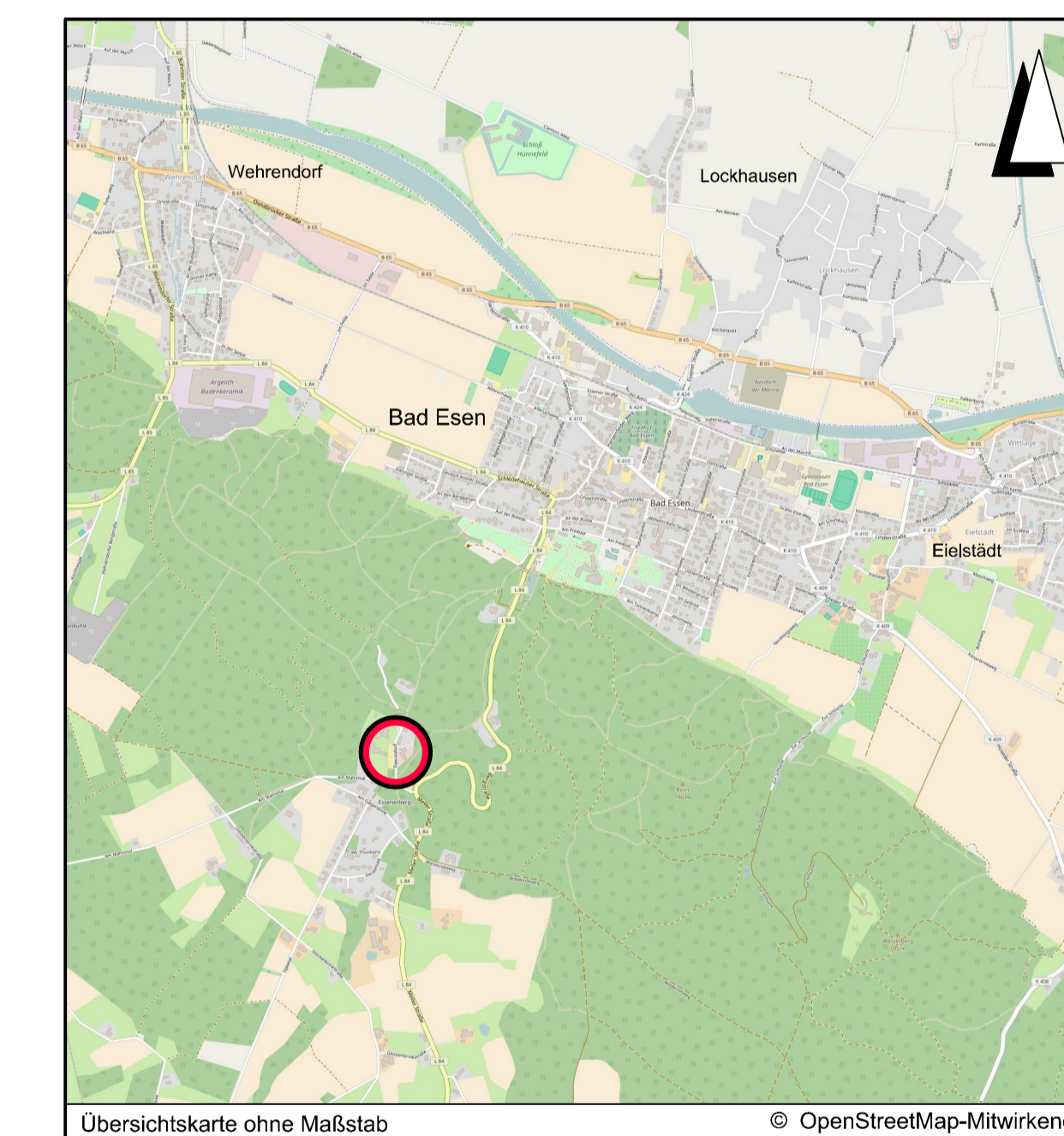
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Bad Essen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister



Übersichtskarte ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mons-Curie-Str. 4a • 49134 Wehrendorf Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. J. Eversmann	2016-11	Gr
	2016-11	Hd
	2017-10	Gr
	2017-10	Ev

Plan-Nummer: H:\B_ESSEN\216385\PLAENE\BP\bp_bplan-34-2een_02_Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 34
"Empterweg", 3. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1.000