

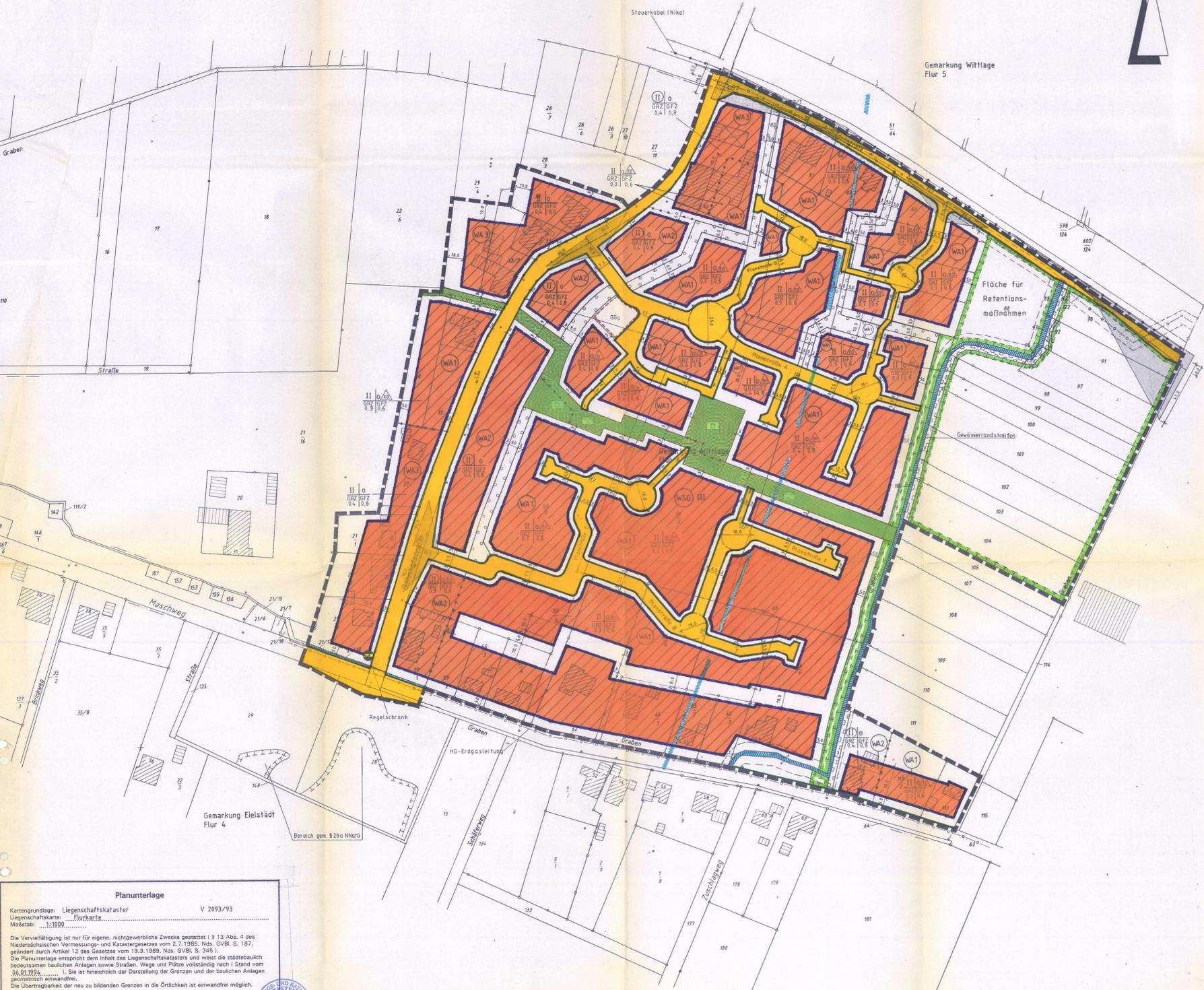


GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

"TEICHWIESEN"

Gemeinde Bad-Essen
Gemarkung Wittlage
Flur 3



Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte: Flurkarte
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. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.2.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.01.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osnaabrück, den 06.09.1996
Karstarant: Osnaabrück (Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 51 Erdgeschossfußböden**
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,8 m nicht überschreiten.
- 52 Traufenhöhe**
a) **WA-1-Bereiche**
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
b) **WA-2-Bereich**
Die Traufenhöhe muß, gemessen wie vor, zwischen 5,50 m und 6,50 m betragen.
c) **WA-3-Bereich**
Die Traufenhöhe muß, gemessen wie vor, zwischen 3,80 m und 5,50 m betragen.
- 53 Grundflächenzahl (WA-1- und WA-2-Gebiet)**
Die Grundflächen- und Stellplätze 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 mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.
- b) In den WA-1-Bereichen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 bzw. von 0,4 auf 0,5 (Bereiche, in denen ausschließlich Hausgruppen- und Doppelhäuser zulässig sind) sowie in den WA-2-Bereichen von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasengitterstein o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.
- 54 Geschöflichenzahl**
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzwische und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- 55 Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1), Nr.6 BauGB)**
1. **WA-1-Bereich:**
In den WA-1-Bereichen sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
WA-2-Bereich:
In den WA-2-Bereichen sind nur max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 56 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.
- 57 Flächen mit Pflanzbindungen**
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung beifügt (Festsetzung gem. §9(1) Nr. 25 a und b BauGB). Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14(1) BauNVO unzulässig.
- 58 Durchdringung des Siedlungsgebietes (§9(1) Nr. 25a BauGB)**
In den WA-1- und WA-2-Bereichen ist auf den Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücke ein Obstbaum aller Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbäum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.
- 59 Abstandsflächen Wendeanlagen**
An den Wendeplätzen mit einem Wendeplatzdurchmesser von 16,0 m ist eine umlaufende Freihaltezone von 1,0 m auf den Grundstücksflächen sicherzustellen, in der keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen erstellt werden dürfen.
- 60 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 Verteilungsmaßstab den einzelnen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet.
- 61 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr.24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schlickerinnen, Sicherungsbäche, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbodder vollständigen Anwendungsverbod (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1985.
5. Verbot über die Verweisung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

B. Örtliche Bauvorschriften

- 1. Dachausbildung - Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachschnitte**
a) **Dachausbildung**
Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- 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.**
- 1. Dachneigung**
1. In den WA-1-Bereichen muß die Dachneigung zwischen 40° und 45° betragen.
2. In den WA-2-Bereichen muß die Dachneigung zwischen 32° und 38° betragen.
3. In den WA-3-Bereichen muß die Dachneigung zwischen 32° und 50° betragen.
- 2. Dachaufbauten und Dachschnitte**
Dachaufbauten (Gauben), Dachschnitte (Loggien) sind zulässig, ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansicht auf die (b2) des Dachaufbaus bzw. Dachschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,80 m begrenzt. Dachaufbauten und -schnitte sind so zu errichten, daß vom Organg 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 Holztaune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichnerverordnung 1990 und der Bauzeichnerverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

I. BESTANDSANGABEN

--- Gehörungsgränze
--- Flurgrenze
--- Grundstücksgrenze (mit Grenzmaß)
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
--- Im übrigen wird auf die Planzeichnerschriften DIN 1802 für geformstärkige Korben und Pläne verwiesen.

--- Wohngebäude mit Hausnummern
--- Wirtschaftsj Gebäude, -Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- überbaubarer Bereich
--- Allgemeines Wohngebiet (V) mit den textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Zahl der Vollgeschosse (zwengend)
--- I.B. usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
--- GRZ Grundflächenzahl
--- GFZ Geschöflichenzahl
--- offene Bauweise
--- Einzel- und Doppelhausbebauung
--- Baugrenze
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
--- Fußweg
- GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN**
- öffentliche Grünfläche
--- Fuß- und Radweg zulässig
--- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB
--- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Aufrechterhaltung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--- Maßnahmen siehe Grünordnungsplan
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47
--- Gewässerstrandlinie (inschriftliche Übernahme gem. §91a Nds. Wasserschutzgesetz)
--- Gemeinschaftsgraben
--- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
--- Wasserfläche (Graben)
--- Geh- und Fahrrecht für Unterhaltungsverband / Gehrecht für Anlieger (Unterhaltungsstreifen Gewässer)
--- Erdgasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 4,00 m
--- HD-Erdgasleitung (vorl.)
--- Erdgas - Regelschranke
--- Stellfläche für Müllbehälter gem. §9 (1) Nr. 19 BauGB
--- Wasserschutzgebietzone III (V.M. §11 der textlichen Festsetzungen)
--- Steuerkobel (Nika)
--- Sichtdiele, Hinweis: zwischen H = 0,80 B und 2,50 m von ständigen sich hindernissen freizuhaltende Fläche
--- Sichtdiele, Hinweis: (nachrichtliche Übernahme) von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Fläche (längs den Bahngleisen in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,0 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,0 m bis 2,50 m) gem. §11 BBO i.V.m. §8 (BdV-WB)

PRÄMBEL 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. 47 "Teichwiesen" bestanden aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 10.09.96
Bürgermeister: [Unterschrift]
Gemeindevorsteher: [Unterschrift]

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 10.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den 10.09.96
[Unterschrift]

Planunterlagen
Kartengrundlage: 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. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.2.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.01.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Karstarant: [Unterschrift]

Planverfasser
INGENIEUR
Büro für Stadtbauwesen
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Wittlage, den 18.04.1996
[Unterschrift]

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.1996 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.10.1996 als Satzung Nr. 1 vom 19.10.1996 beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.12.1996 bis 02.01.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bad Essen, den 10.09.96
[Unterschrift]

Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.05.1995 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung 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 17.11.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.07.1995 bis 07.08.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bad Essen, den 10.09.96
[Unterschrift]

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.10.1996 als Satzung Nr. 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Bad Essen, den 10.09.96
[Unterschrift]

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 06. März 1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom 12. März 1997 im Anhang des Bescheidens bekannt gemacht.
Osnaabrück, den 12. März 1997
Aufsichtsbehörde: Landkreis Osnaabrück
Der Oberkreisdirektor: [Unterschrift]

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 12. März 1997 aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 12. März 1997 zugestimmt.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 12. März 1997 bis 12. März 1997 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12. März 1997 ortsüblich bekannt gemacht.
Bad Essen, den 10.09.96
[Unterschrift]

Inkrafttreten
Die Erstellung des Bebauungsplans / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 21.03.1997 im Anhang des Bescheidens bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 21.03.1997 rechtsverbindlich in Kraft getreten.
Bad Essen, den 15.04.97
[Unterschrift]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb des zulässigen Wirkbereiches des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Bad Essen, den 10.09.96
[Unterschrift]

Mängel und Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Bad Essen, den 10.09.96
[Unterschrift]



URSCHRIFT
BEBAUUNGSPLAN NR. 47
"Teichwiesen"
Mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1:1000
GEMEINDE BAD ESSEN