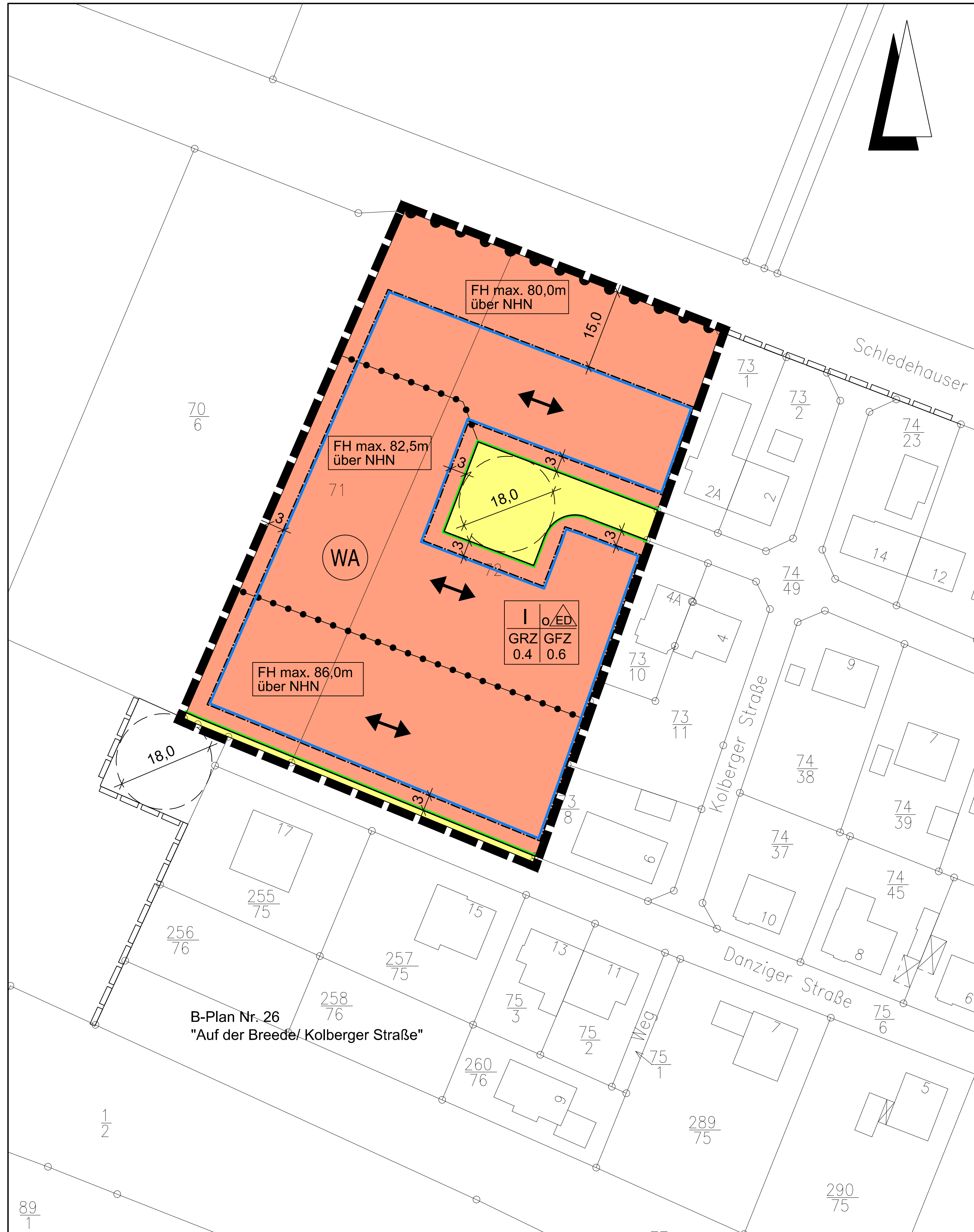


GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "Auf der Breede/ Kolberger Straße"

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13a BAUGB



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 132) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- 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
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

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 Planzeichenvorschrift

Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB, BauNVO)

- 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 Erdgeschossfußböden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 3,5 m nicht überschreiten.
- 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.
- 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, mizurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,2 (von 0,4 auf 0,6) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.

- 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.
- 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)

- 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.
- 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.
- Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Traufenlänge, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes, nicht überschreiten. Die Höhe der 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. Die unter 1. vorgeschriebenen Dachneigungen gelten nicht für Dachgauben. Zwerchhäuser/ Frontspieße sind unzulässig.
- Fassadenverkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortauschen, sind unzulässig.
- 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 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.
- Werbeanlagen sind in den WA-Gebieten ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.
- 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.

Die Baugrundstücke – soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 84 angrenzen – sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zusammenhang dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i.V.m. Nr. 2 der Zufahrten-Richtlinien und § 16 NBauO).

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

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), 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. 7d des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Auf der Breede/Kolberger Straße" 2. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 24.10.2013

Der Bürgermeister
(SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK Geschb.-Nr. B 700/13
Liegenschaftskarte: Gemeinde Bad Essen Gemarkung Bad Essen Flur 1
Maßstab: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 12.03.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt). Die Verwertung für nichtzweck- und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.

Osnabrück, den 04.11.2013

Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück
(Siegel) gez. Brune Unterschrift

Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden am 21.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.07.2013 bis 05.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 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 Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 26 "Auf der Breede/Kolberger Straße" 2. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

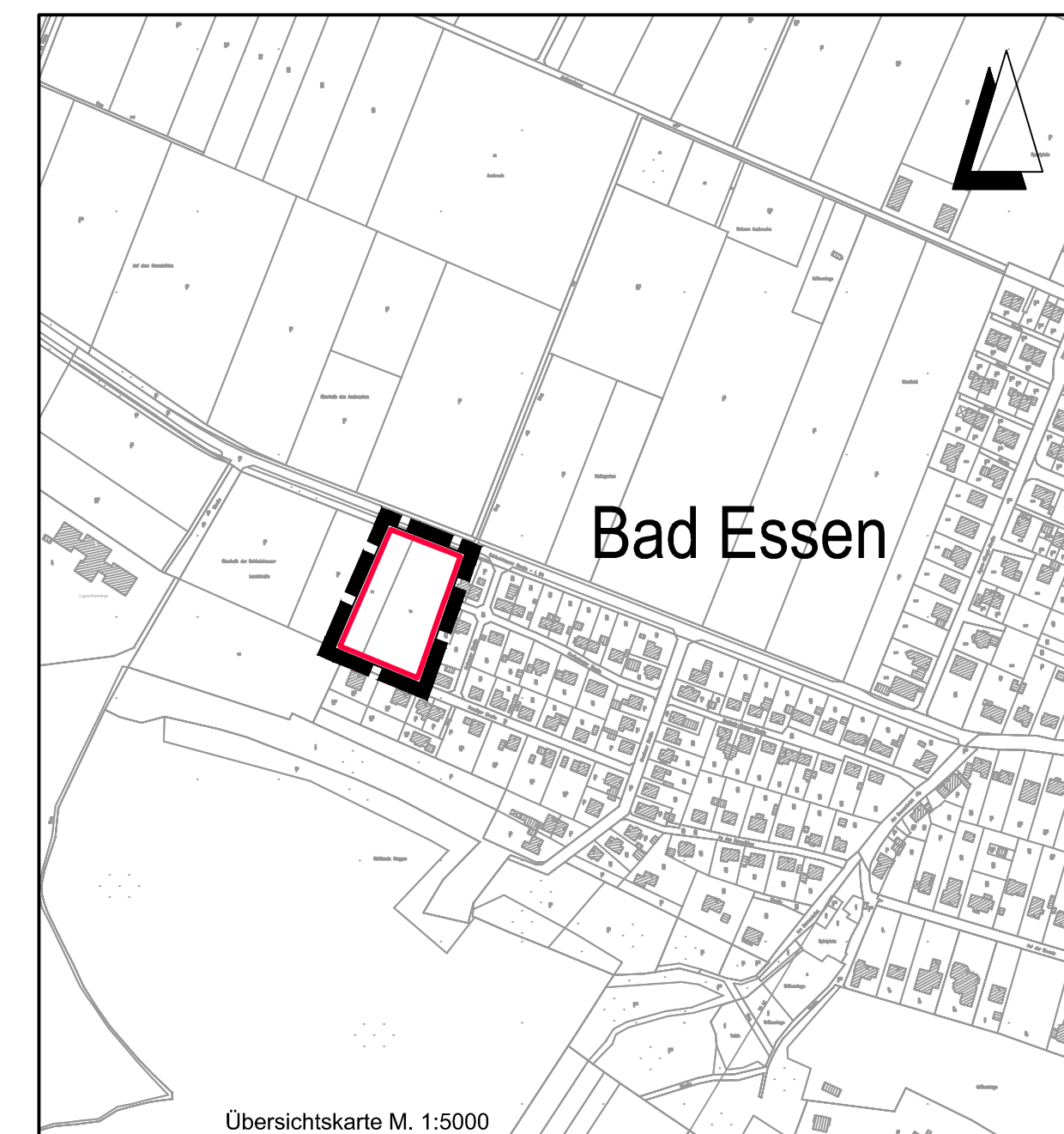
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:5000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG und UMG Markt-Corona-Str. 46 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-48 gez. Eversmann	2013-03	Gr
	2013-03	Hb
	2013-10	Gr
	2013-10	Ev

Wallenhorst, 2013-10-24

Plan-Nummer: K:\B_ESSEN\206286\PLANE\BPlan\BPlan-26-2veroen_212493\BPlan-26-2veroen.dwg(Entwurf) – (V1-1-0)