



Katastrgrundlage: vom 02.12.2019
 Dipl.-Ing. Christian Brune
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen (§ 1 (6) BauNVO)
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA-1) sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO zulässig.
 Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind hier nicht zulässig.

§ 2 Grundstücksgröße (gem. §9(1) Nr. 3 BauGB)
 Die Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 750 m² haben.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe (gem. §9(1) Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. §16 ff BauNVO)
 In den WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe 55,0 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.
 In den WA-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 4,2 m nicht überschreiten.
 In dem WA-1-Gebiet darf die maximale Traufenhöhe 6,5 m nicht überschreiten.
 Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.
 In den WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 64,5 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten

§ 4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
 In den WA-Gebieten sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.
 In dem WA-1-Gebiet sind max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

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

§ 6 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke
 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die AIFAuna) die sonstigen Außenanlagen in den WA- und WA-1-Gebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz
 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB müssen diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschneiden von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, nach Abschluss der Brutzeiten und vor Beginn der neuen Brutzeiten der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden.
 Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschneiden von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 Die Beleuchtung der Gebäude und Zuwegungen ist auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (geringer UV-Anteil). Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Straßen beleuchtet werden. Der für Fledermäuse relevante Grenzwert von 0,5 Lux ist zu beachten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. **Dachformen**
 Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalddächer.

2. **Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen:**
 Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 4,2 m muss die Dachneigung 25° bis 50° betragen.
 Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von mehr als 4,2 m muss die Dachneigung 25° bis 35° betragen.
 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 55 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

3. **Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
 Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig.
 Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten.
 Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche von Dachaufbauten (Gauben) wird auf 1,60 m begrenzt.
 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind so zu errichten, dass
 - vom First ein Mindestabstand von 2,0 m,
 - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m verbleibt, der Mindestabstand vom unteren Dachrand entfällt bei Frontspießen.

4. **Einfriednungen:**
 Einfriednungen sind allgemein zulässig, und zwar als Metall-, Holzzäune oder Hecken. 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.

5. **Werbeanlagen:**
 Werbeanlagen sind im Plangebiet nur bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 qm zulässig.

6. **Außenwandgestaltung:**
 Fassaden-Verkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.

C. HINWEISE
Archäologische Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 2, 49078 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.

Trinkwassergewinnungsgebiet
 Das Plangebiet liegt gemäß dem RROP 2004 Landkreis Osnabrück innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 02). Bei einer künftigen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes mit Einteilung in die entsprechenden Trinkwasserschutzzonen, können die Schutzgebietsverordnungen mögliche Pflichten für die Grundstückseigentümer nach sich ziehen. Die Nutzung von Erdwärme ist ggf. nur eingeschränkt möglich, dazu wird eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück empfohlen.

Ökologische Bau-/ Nutzungsempfehlungen:
Energie:
 Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben möglichst so zu planen, dass auf Dauer ein geringer Energiebedarf entsteht und ein rationaler und sparsamer Umgang mit Energie möglich ist. Nach diesem Grundsatz sind Baukörper, baulicher Wärmeschutz und Heizungs- und Lüftungsanlagen im Zusammenhang zu entwickeln und auch die Anforderungen an Belichtung, Beleuchtung zu planen. Der Einsatz regenerativer Energien (Solaranlagen usw.) ist grundsätzlich zu prüfen. Ökologische Wirksamkeit, Funktionstüchtigkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen müssen gewährleistet sein. Der energetische Standard von Niedrigenergie- bzw. Passivhäusern sollte dabei angestrebt werden.

Wasser:
 Ziel ökologischen Bauens ist ein reduzierter Trinkwasserverbrauch. Dazu kann die Installation wassersparender Armaturen und Haushaltsgeräte beitragen.
 Für Funktionen, bei denen Trinkwasserqualität nicht zwingend erforderlich ist, sollte die Substitution mit Betriebswasser aus Regenwasser- oder Grauwasser-Recyclinganlagen geprüft werden (WC-Spülung, Wasche waschen u.a.). Dazu ist ein getrenntes Leitungsnetz im Gebäude erforderlich.
 Das von Dächern und befestigten Flächen ablaufende Wasser sollte in Zusammenhang mit Bewässerung von Freiflächen gesammelt (Zisternen u.ä.) und genutzt werden.

Grün:
 Bei der Planung der Außenanlagen und der Baudurchführung ist vorhandene Vegetation zu schützen und soweit möglich zu erhalten. Für Grundstücke und Gebäude sind möglichst Begrünungskonzepte zu entwickeln, die Aussagen über die Nutzung von Niederschlags- und Grundwasser einschließen sollen. Insbesondere ist die Möglichkeit der Fassaden- und Dachbegrünung (z.B. bei Garagen und Carports) zu prüfen.
 Die zu befestigenden Platz- und Wegeflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und in Abhängigkeit vom Untergrund möglichst ohne Versiegelung bzw. in wasserundurchlässigen Materialien zu planen und herzustellen. Zu beachten ist dabei die Sicherung geeigneter Standorte für die getrennte Sammlung von Abfall bzw. Wertstoffen ggf. auch für die Eigenkompostierung und die Auswahl standortgerechter Pflanzen zur Vermeidung von hohem Pflegeaufwand, Feuchtbiotope bzw. Teiche werden zur Sammlung von Oberflächenwasser und als Rückstaubecken empfohlen. Die Raumbildung innerhalb der Freianlagen sollte mit Hilfe von Vegetationsstrukturen (Hecken statt Mauern) erfolgen.
 Heimeische Gehölze und Stauden sind im Rahmen der Pflanzenverwendung nicht nur als Gestaltungsmittel, sondern auch unter ökologischen Aspekten als Vogelnährgehölz und Bienenweide auszuwählen.
 In der Ortschaft lebenden Wildtierarten sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Bauprodukte, Bauteile:
 Bei der Auswahl von Bauprodukten und Baustoffen sind die Aspekte der Rohstoffgewinnung bzw. Herstellung, Transport, Verarbeitung, Nutzung (Innenraumlufthygiene, Dauerhaftigkeit, Instandhaltung/ Wartung/ Pflege), die Weiter- bzw. Wiederverwertbarkeit (Recyclingpotential) und die Entsorgung maßgeblich für eine nachhaltige Gesundheits- und Umweltverträglichkeit. Emissionsarme und leicht trennbare Baustoffe und Bauprodukte für ein hohes Recyclingpotential und zur einfachen Entsorgung sind bestmöglich zu berücksichtigen. Bei der Terminplanung sind angemessene Verarbeitungszeiten anzusetzen, die die Gesundheitsverträglichkeit beeinträchtigen (z.B. ausreichende Trocknungszeiten bei der Verwendung von Anstrichen und Klebern).

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - - - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - 1/3 Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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)
- 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl

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

- offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

- ▭ Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 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)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

▲ Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAST 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 85 "Nördlich Brüchenweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 24.09.2020 (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gesch.-Nr. A 215/19
 Gemarkung Rabber, Flur 10, Flurstück 33/1 und 33/2, 34/3 und 35/1
 Lage Schlämannstraße
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 02.12.2019). 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 nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.

Osnabrück, den 28.10.2020

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 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 24.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 08.07.2020 bis 10.08.2020 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 Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 85 "Nördlich Brüchenweg" 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 Formschriften 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 Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:40.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 46 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2020-09 Gr
	gezeichnet	2020-09 Hd
	geprüft	2020-09 Gr
	freigegeben	2020-09 Dw

Wallenhorst, 2020-09-24

Plan-Nummer: H:\B_ESSEN\215395\PLAENE\BP\bp_bplan-85_04_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Osnabrück

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 85
"Nördlich Brüchenweg"
 mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1.000