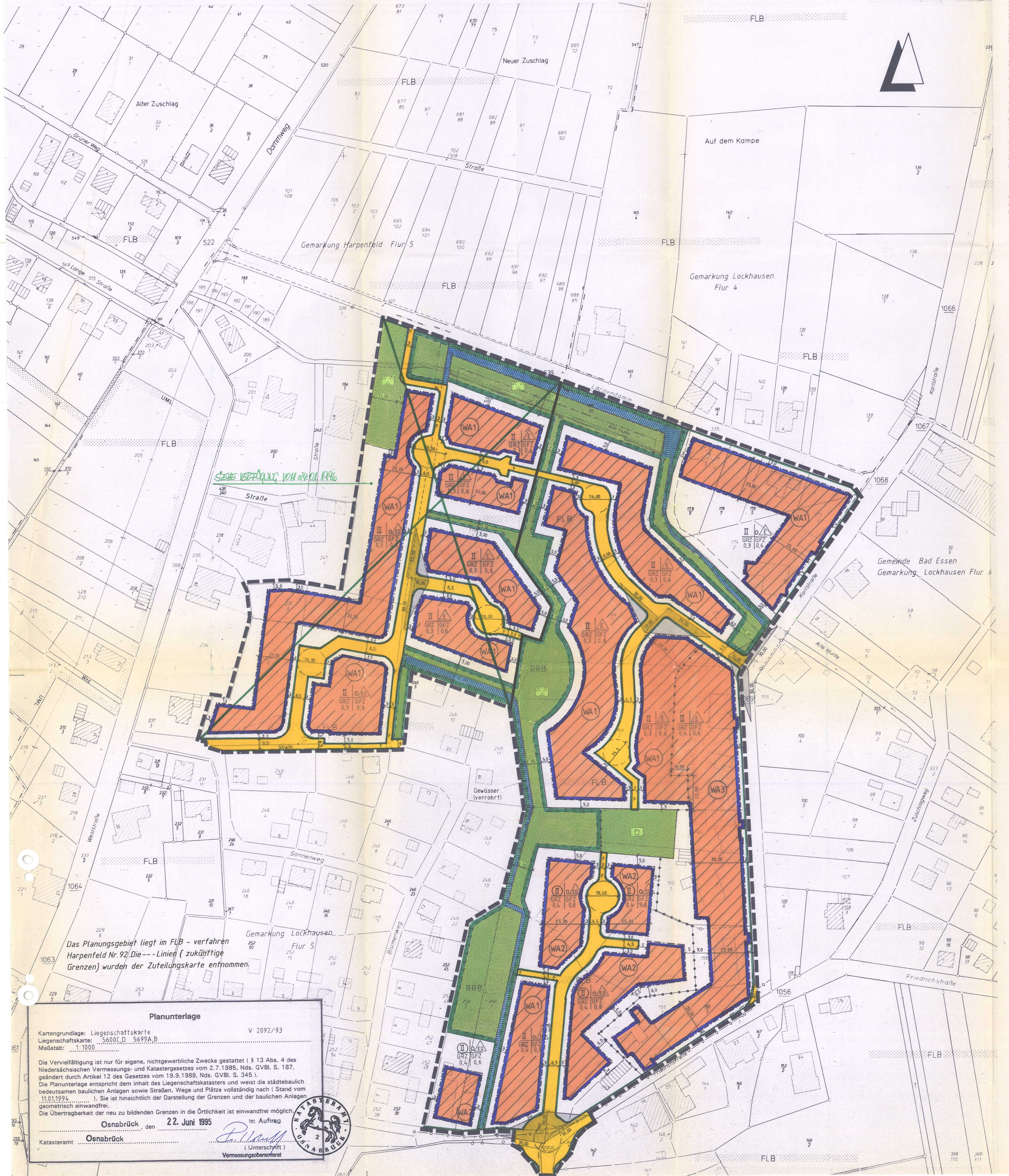
GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR.49
"LAPPENDAMM"



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — V 2092/93
Liegenschaftskarte: 5600C,D 5699A,B
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung 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 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.01.1994). 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 22. Juni 1995 — Im Auftrag

Katasteramt Osnabrück — (Unterschrift) Vermessungsoberamtsrat

KATASTERAMT OSNABRÜCK 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Erdgeschoßfußboden
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.

§2 Traufenhöhe
a) WA-1-Bereiche
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden 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.

§3 Grundflächenzahl (WA-1- und WA-2-Gebiet)
Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) und Stellplätzen 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 insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die im §19 (4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 in den WA-1-Bereichen bzw. von 0,4 auf max. 0,5 in den WA-2-Bereichen durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitter-steinen, breitfugig 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) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§5 Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1), Nr.6 BauGB)
1. WA-1-Bereich und WA-3-Bereich:
In den WA-1- und WA-3-Bereichen sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
2. WA-2-Bereich:
In den WA-2-Bereichen sind nur max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§6 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.

§7 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9(1) Nr. 25a BauGB)
In den WA-1- und WA-2-Bereichen ist auf den Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

§8 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.

§9 Verbote zum Grundwasserschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 i. V. m. § 1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Heizung muß über Elektro oder Gas erfolgen. Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Hofflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverrieselung und vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerechten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über Verwendung 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 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z. B. Abgrab-, Ausschachtungen, im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden.

§10 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG
Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes und der hierzu geltenden Satzung der Gemeinde auf Grundlage des § 8a(5) BNatSchG nach einem entsprechend der Satzung festzulegenden Verteilungsmaßstab den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§1 Dachausbildung - Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
a) Dachausbildung
Zulässige Dachformen sind 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.

c) 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 zwischen 32° und 38° betragen.
3. In den WA-3-Bereichen muß die Dachneigung zwischen 32° und 50° betragen.

§2 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten.
Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfläche wird auf 1.60 begrenzt.
Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu errichten, daß
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. Betondachsteinen in roter/rotbrauner Farbgebung zu erstellen.

§3 Einfriedungen
Einfriedungen sind als Holzzäune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Textliche Hinweise

I. Dorferneuerungsplanung
Für die Ortschaften Harpenfeld u. Lockhausen ist ein Dorferneuerungsplan aufgestellt worden, der im wesentlichen folgende Empfehlungen zur zukünftigen baulichen Gestaltung enthält:

1. Verwendung von gegliederten Holzfenstern bzw. Holztüren, die den ortsbildprägenden Fensterformaten entsprechen.
2. Ausbildung von Dachüberständen an Giebel- und Traufseiten.
3. Berankung von Garagen und Nebengebäuden mit Rank- u. Klimmpflanzen.

II. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Harpenfeld. Die Schutzgebietsbestimmung ist zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks - bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude , Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1-3 — überbaubarer Bereich; Allgemeines Wohngebiet; Gliederung i.V.m. §2 der textl. Festsetzungen; nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- I,II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhausbebauung
- E nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- F Fußweg

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche mit Anpflanzung von standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen und extensive Pflege der Freiflächen
- Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen sh. Grünordnungsplan)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49
- Sichtdreieck, Hinweis: Zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- Wasserfläche
- vorh. 10 kV-Erdkabel
- Abgrenzung Gewässerrandstreifen lt. § 91a(1) des Nds Wassergesetzes
- RRB vorg. Standorte Regenrückhaltebecken
- WIII Wasserschutzgebiet Schutzzone III

Präambel 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. 49 "Lappendamm", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 28. 06. 95

Bürgermeister — Siegel Gemeinde Bad Essen 07 Landkreis Osnabrück — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 "Lappendamm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 28. 06. 95 — Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 5600 C,D 5699 A,B
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung 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 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.01.1994). 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.

......, den ......

Katasteramt ...... (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadtbauwesen, Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst, Telefon 0 54 07/8 80 - 0 • Fax 8 80-88

Wallenhorst, den 07.06.1995 — Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.10.1994 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.11.1994 bis 29.12.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den 28. 06. 95 — Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

~~Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ...... dem 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 ...... ortsüblich bekanntgemacht.~~
~~Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ...... bis ...... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Bad Essen, den ...... Unterschrift~~

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.06.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 28. 06. 95 — Unterschrift

Anzeige

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von ~~Auflagen~~/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 24. Jan. 1996
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 24.01.1996 (Az.: ......) aufgeführten ~~Auflagen~~ / Maßgaben / ~~Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am 19.03.1996 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ...... bis ...... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...... ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 27. 08. 96 — Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.04.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.1996 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 27. 08. 96 — Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

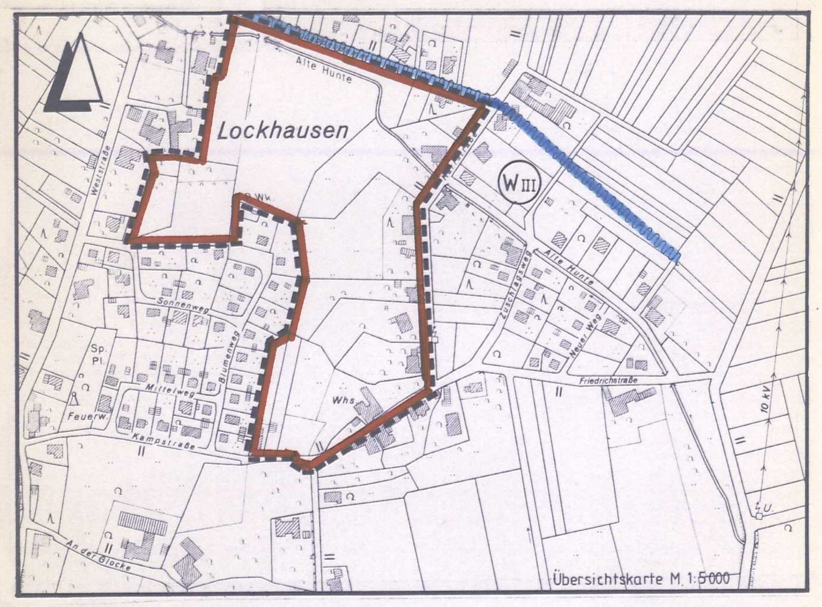
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den ...... Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den ...... Unterschrift



URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR.49 "LAPPENDAMM"

Mit örtlichen Bauvorschriften

10 20 50 90 m — Maßstab 1:1000

GEMEINDE BAD ESSEN