

# GEMEINDE BAD ESSEN M.1:1000

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2.1

### "ESSENERBERG"



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### § 1 Bepflanzung

Die Begrünung ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen (Fläche mit Bindung für die Erhaltung oder die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) durchzuführen (gem. § 9 (1) Nr. 23 a und b BBAuG):

- |                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| a) Bäume        | - Quercus pedunculata                 |
| Stieleiche      | - Quercus petraea                     |
| Traubeneiche    | - Fagus sylvatica                     |
| Rotbuche        | - Betula verrucosa                    |
| Sandbuche       | - Sorbus aucuparia                    |
| Vogelbeere      | - Carpinus betulus                    |
| Hainbuche       | - Pinus silvestris                    |
| Kiefer          | - Picea abies (maximaler Anteil 10 %) |
| Fichten         |                                       |
| b) Sträucher    | - Rhamnus frangula                    |
| Faulbaum        | - Sambucus racemosa                   |
| Traubenholunder | - Rosa canina                         |
| Hundsrose       | - Rubus - Arten östlicher Herkunft    |
| Brombeere       | - Ilex aquifolium                     |
| Ilex            |                                       |

##### § 2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der im Plan festgesetzte Gehölzbestand (Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) ist zu erhalten und zu schützen (gem. § 9 (1) Nr. 23 b BBAuG). Sie sind als wertvolle Landschaftselemente in dem jetzigen Zustand zu erhalten. Während der Bauphase sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu veranlassen. Zulässig ist die Einrichtung einer 4,0 m breiten Grundstückszufahrt je Baugrundstück.

##### § 3 Bepflanzung mit Einzelbäumen

- a) In der Straße sind Anpflanzungen mit 30 Stück Stieleichen - Quercus pedunculata vorzunehmen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und einem Stammdurchmesser von 14 - 16 cm vorzusehen. Die Standorte zu a) und b) sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- b) In der Straße in der Thunhorst sind 12 Bäume, in dem südlichen Abschnitt der Straße Gerdensiek 18 Bäume anzupflanzen. Als Art der im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume werden Hainbuchen - Carpinus betulus festgesetzt. Für die Anpflanzung sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und einem Stammdurchmesser von 14 - 16 cm vorzusehen. Die Standorte zu a) und b) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

##### § 4 Sockelhöhe

- a) Die Sockelhöhe darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten, sofern nicht die in den Absätzen b) und c) genannten Voraussetzungen gegeben sind.
- b) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche innerhalb eines Baugrundstückes zwischen 50 cm und 1 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.
- c) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes mehr als 1 m, so muß die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

##### § 5 Nutzungsregelung im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet nördlich und nordöstlich der Straße Am Galgenbrink sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO Betriebe des Betriebszweigs "Gartenbau" allgemein zulässig.

Ein Bauen mit freistehenden Wohngebäuden in zweiter Bauweise ist in diesem Bereich nicht zulässig.

##### § 6 Ausnahme von der festgesetzten Stellung baulicher Anlagen

Gemäß § 31 (1) BBAuG kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen um genau 90° zulassen.

#### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

##### § 1 Dachausbildung

Im gesamten Plangebiet sind die Gebäude mit einem Sattel- oder Walmdach zu erstellen. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Nebengebäude und Garagen.

##### § 2 Gebäudehöhen

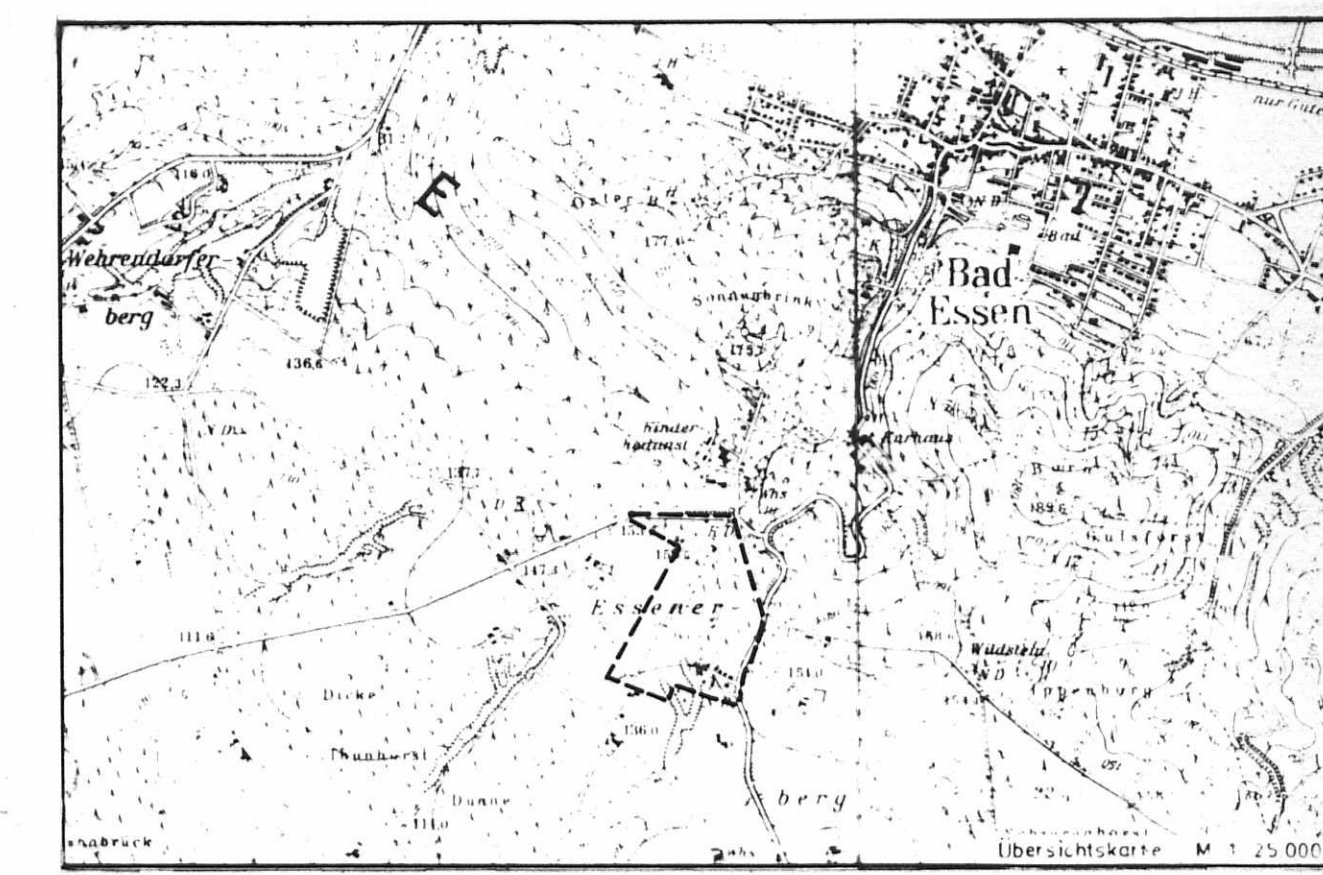
Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf 3,0 m und die der zweigeschossigen Gebäude 6,0 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparsenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks. Die Firsthöhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Scheitelpunkt der Sparsenoberkante im First darf maximal 11,0 m betragen.

##### § 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig, und zwar als Holzzäune oder Hecken. Im Vorgartenbereich (i. Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Baufläche) darf die Höhe der Einfriedungen 0,80 m, gemessen ab Oberkante der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten.

#### TEXTLICHE HINWEISE

- Innerhalb der Baubeschränkungzone im Abstand von 80 m vom befestigten Fahrbahnbereich der Landesstraße 80 dürfen Werbeanlagen im Hinblick auf die Straße nicht errichtet werden (§ 28 (2) NSrG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 80 angrenzen, sind entlang der Straßengrenze mit einer lückenlosen, festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 28 NSrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtseichnungen).
- Bei den Flächen mit Pflanzgebot handelt es sich um private Flächen, sofern in der Planzeichnung keine andere Regelung getroffen ist.



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### I BESTANDSANGABEN

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| --- Gemarkungsgrenze                              | Wohngebäude mit Hausnummer  |
| --- Flurgrenze                                    |                             |
| --- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß | Wirtschaftsgebäude, Garagen |
| --- Höhenlinie mit Höhenangabe über NN            |                             |
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18 702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

##### II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- |    |                        |    |                   |
|----|------------------------|----|-------------------|
| Wd | Allgemeines Wohngebiet | Wd | Reines Wohngebiet |
|----|------------------------|----|-------------------|

##### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- |            |                                       |    |  |
|------------|---------------------------------------|----|--|
| I, II usw. | Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze) | DN | Mindest- bzw. Höchstdachneigung  |
| GRZ        | Grundflächenzahl                      |    | Stellung baulicher Anlagen, langen Mindestmaß der Hauptbaugängen gleich Festschreibung |
| GFZ        | Geschäftszahl                         |    |  |
| o          | offene Bauweise                       |    |  |
| A          | Einzel- und Doppelhäuser zulässig     |    | Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen                                |
| Baugrenze  |                                       |    |  |
| ...        | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  |    | Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigungen   |

##### VERKEHRSLINIEN

- |                         |  |                         |
|-------------------------|--|-------------------------|
| Strassenverkehrsflächen | Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen |                         |
| F                       | Fußweg   | öffentliche Parkflächen |

##### GRÜNFLÄCHEN

- |   |  |
|---|--|
| öffentliche Grünflächen   | zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) 23 b BBAuG  |
| Kinderplatz   | Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch gem. § 9 (1) 23 b BBAuG (best. Festsetzung § 2) |
| Flächen mit Bindung für die Erhaltung oder Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 23 a b BBAuG (best. Festsetzung § 1) | Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch gem. § 9 (1) 23 b BBAuG (best. Festsetzung § 2) |
| unverpflanzte Einzelbäume gem. § 9 (1) 23 a BBAuG   |  |

##### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.1

- |   |   |   |
|---|---|---|
| Pumpstation   | Flächen für die Landwirtschaft  | mit Gefälle- oder Leistungswert zu befestigende Fläche (Lageplan des in der Planzeichnung genannten Personennetzes) |
| Unterrichtsanlage   | mit Gefälle- oder Leistungswert zu befestigende Fläche (Lageplan des in der Planzeichnung genannten Personennetzes) |   |
| 10 m Erdkabel   |   |   |
| 10 m Freileitung mit Schutzstreifen   |   |   |
| Sichtdreieck zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthöhenlinien freizuhalten Fläche |   |   |

##### HINWEIS

- Flächen mit erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern. Die Gemeinde beschließt, den erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern in Abhängigkeit von der Lageplanzeichnung die notwendigen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 hinzuzusetzen. Es ist ungestraft, mindestens 50 % der Baumstämme zu erhalten.

#### PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) und der §§ 36 und 37 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 299), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 03.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281) in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 943) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230) hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 2.1 "EsseNERBERG" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/verbleibenden textuellen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen. Bad Essen, den 17.4.1984.

... *ges. v. H. H. H. H.* ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 beschlossen.  
Der Aufstellungsschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBAuG am 1.3.1983 örtlich bekannt gemacht.  
Bad Essen, den 17.4.1984.

... *ges. v. H. H. H. H.* ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.01.1982).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ürtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 18. Juli 1984  
Katasteramt im Auftrag ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von INGENIEURPLANING  
Feldkamp Lohmann Witschel  
Osnabrück, den 17.4.1984  
INGENIEURPLANING  
Feldkamp Lohmann Witschel  
Kalkweg 1a Tel. 0541/2189  
4500 Osnabrück

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.9.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBAuG beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.10.1983 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.10.1983 bis 21.11.1983 gemäß § 2a Abs. 6 BBAuG öffentlich ausgelegt.  
Bad Essen, den 17.4.1984.

... *ges. v. H. H. H. H.* ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBAuG in seiner Sitzung am 17.4.1984 als Satzung (§ 10 BBAuG) sowie die Begründung beschlossen.  
Bad Essen, den 17.4.1984.

... *ges. v. H. H. H. H.* ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (AZ: ) vom heutigen Tage unter Aufhebung der Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 9 BBAuG genehmigt/teilweise genehmigt. Die genehmigten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ... gemäß § 4 Abs. 3 BBAuG von der Genehmigung ausgenommen.

Osnabrück, den 01. Okt. 1984  
Landkreis Osnabrück  
Genehmigungsbehörde  
... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Genehmigungsbehörde

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom ... (AZ: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ... beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflage/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... örtlich bekannt gemacht.  
Bad Essen, den ...

... *ges. v. H. H. H. H.* ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom ... (AZ: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ... beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflage/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... örtlich bekannt gemacht.  
Bad Essen, den ...

... *ges. v. H. H. H. H.* ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBAuG am 15.11.84 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.84 rechtsverbindlich geworden.  
Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 2 "EsseNERBERG" genehmigt am 24.10.1986 mit dem dazugehörigen Gruppensatz vom 21.10.1986 außer Kraft.  
Bad Essen, den 20.11.1984

... *ges. v. H. H. H. H.* ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Bad Essen, den 02. Feb. 1987

... *ges. v. H. H. H. H.* ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Bad Essen, den 02. Feb. 1987

... *ges. v. H. H. H. H.* ... *ges. v. H. H. H. H.* ...  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

#### GEMEINDE BAD ESSEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 2.1

### "ESSENERBERG" M. 1:1000

Planunterlage angefertigt von  
Katasteramt Osnabrück  
Maßstab 1: 1000  
Landkreis Osnabrück Gemeinde Bad Essen  
Kartengrundlage:  
Flurkartenmaßstab 1:1000  
Gemarkung Bad Essen Flur 5,6,9  
Erläuterung:  
Verwaltungsgebiet für die Gemeinde  
errichtet durch das Katasteramt Osnabrück am 26.1.1982 Az.: V 2081/81