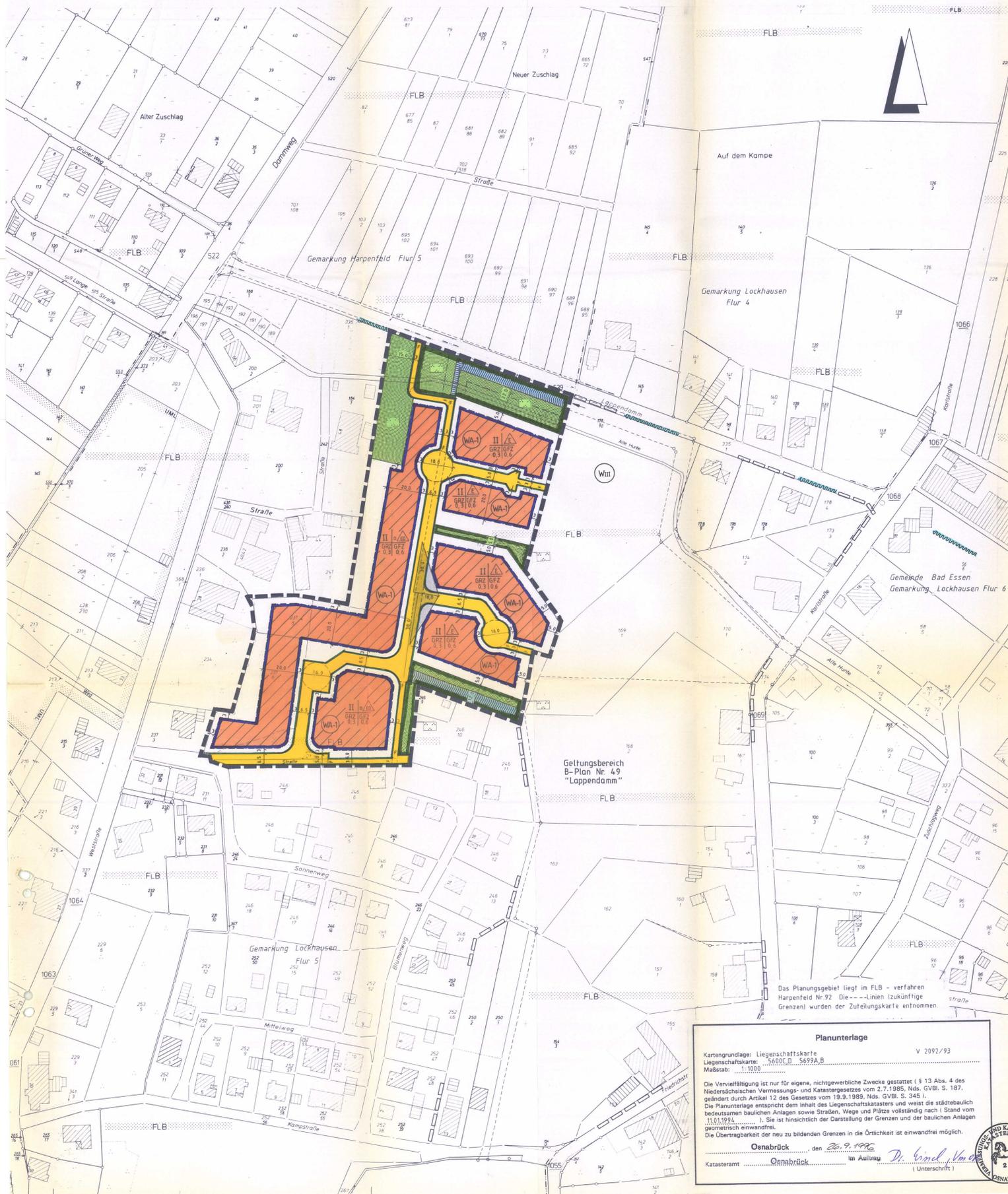




GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR.49A "LAPPENDAMM - WEST"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- S1. Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (§9 (2) BauGB)**
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
- S2. Traufenhöhe (§9 (2) BauGB)**
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
- S3. Grundflächenzahl (§19 (4) BauNVO)**
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 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasenplatt etc. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.
- S4. Geschossflächenzahl (§20 (3) BauNVO)**
Gem. §20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- S5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1), Nr. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- S6. Einriemung von Stellplatzanlagen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**
PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen sind mit einer mindestens 1,0 m breiten Hecke einzuräumen. Pro Grundstück ist nur ein Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.
- S7. Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Auf den Grundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstammiger Laubbau (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.
- S8. Abstandflächen Wendeanlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)**
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.
- S9. Verbote zum Grundwasserschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 i. V. m. § 1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes**
- Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Heizung muß über Elektro oder Gas erfolgen. Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
 - Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Hofflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverteilung und vergleichbaren Einrichtungen.
 - Verbot für Überschreiten der pflanzenbedingten Düngung.
 - Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung vom 27.07.1958.
 - Verbot über Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
 - Verbot von Erdauflösungen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
 - Verbot von Erdauflösungen und Erdauflösungen von mehr als 3 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z. B. Abgräb-, Ausschachtungen, im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
 - Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
 - Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden.
- S10. Ausgleichsmaßnahmen (§ 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**
- S1. Dachausbildung - Dachneigung**
Dachausbildung
Zulässige Dachformen sind das Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Pultdach.
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.
- S2. Dachneigung**
Die Dachneigung muß zwischen 40° und 45° betragen.
- S2. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
Dachaufbauten (Gauben), Dachweinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtfläche je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dachweinschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 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 Dächer sind mit Dachziegeln bzw. Betondachsteinen in rot/rotbrauner Farbgebung zu erstellen.
- S3. Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Holzäune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Textliche Hinweise

- Dorferneuerungsplanung
Für die Ortschatten Harpenfeld u. Lockhausen ist ein Dorferneuerungsplan aufgestellt worden, der im wesentlichen folgende Empfehlungen zur zukünftigen baulichen Gestaltung enthält:
- Verwendung von gegliederten Holzfenstern bzw. Holztüren, die den ortsbildprägenden Fensterformaten entsprechen.
- Ausbildung von Dachüberständen an Giebel- und Traufseiten.
- Berankung von Garagen und Nebengebäuden mit Rank- u. Klimmpflanzen.
- Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Harpenfeld. Die Schutzgebietsbestimmung ist zu beachten.

Planunterlage

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

Die Verwirklichung 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 09.10.96
Katastramt: Osnabrück im Auftrag von Dr. Gerald Bruns (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauleitverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1992)

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze (mit Grenzmaß)
- 53 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenschreiben DIN 1802 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA-1 überbaubarer Bereich
- WA-2 Allgemeines Wohngebiet
- WA-3 nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- IB bzw. GRZ Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- o Bauweise
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußweg

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche
- mit Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Laubbäumen und extensive Pflege der Freiflächen
- Umgrünung 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)
- Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 A
- Sichtdreieck, Hinweis zwischen 0,80 m u. 2,50 m Höhe von ständigen Sichtdrehmassen freizuhaltende Fläche
- Wasserfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden B-Planes
- Abgrenzung Gewässerrandstreifen lt. § 9(1) des Nds. Wassergesetzes
- 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. 49A "Lappendamm" - bestehend aus der Planzeichnung und dem nachstehenden / nebenstehenden / obensehendem / textlichen Festsetzungen sowie dem nachstehenden / nebenstehenden / obensehendem örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 09.10.96
Bürgermeister: [Unterschrift] Gemeindevorstand: [Unterschrift]

Verfahrensmerkmale Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49A "Lappendamm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht.

Bad Essen, den ...

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 5600 C 5699 A/B
Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung 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.

Bad Essen, den 30.08.1996
Katastramt: [Unterschrift] (Unterschrift)

Planverfasser

INGENIEUR PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Osnabrück, 11-4814
Telefon (0571) 90-0 • Fax: 80-88

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: [Unterschrift]

Willebrord, den 30.08.1996, [Unterschrift]

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.04.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.1996 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.05.1996 bis 24.06.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen können.
Bad Essen, den 09.10.96 [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 ... öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen können.
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 20.08.1996 als Satzung i. V. m. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Bad Essen, den 09.10.96 [Unterschrift]

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 18. Okt. 1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage ... nicht festgestellt gemacht.

Osnabrück, den 14. Nov. 1996 im Auftrag
Aufsichtsbereich Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor: [Unterschrift] Gerald Bruns

Betrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom ... aufgeführten Auflagen, Maßgaben, Ausnahmen in seiner Sitzung ... betreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen, Maßgaben vom ... öffentlich ausliegen können.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht.
Bad Essen, den ... [Unterschrift]

Inkrafttreten

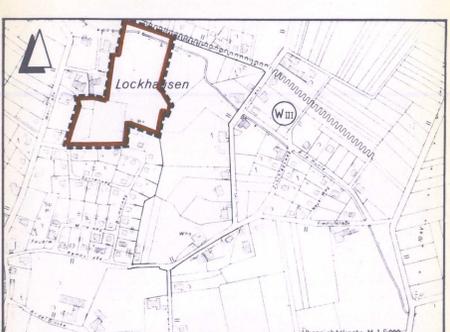
Die Erstellung der ... Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 31.12.1996 im Anhang ... bekanntgemacht worden.
Osnabrück, den 31.12.1996 rechtsverbindlich gemacht.
Bad Essen, den 08.01.1997 [Unterschrift]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innhalb 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

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



URSCHRIFT

**BEBAUUNGSPLAN NR.49A
"LAPPENDAMM - WEST"
Mit örtlichen Bauvorschriften**

Maßstab 1:1000

GEMEINDE BAD ESSEN