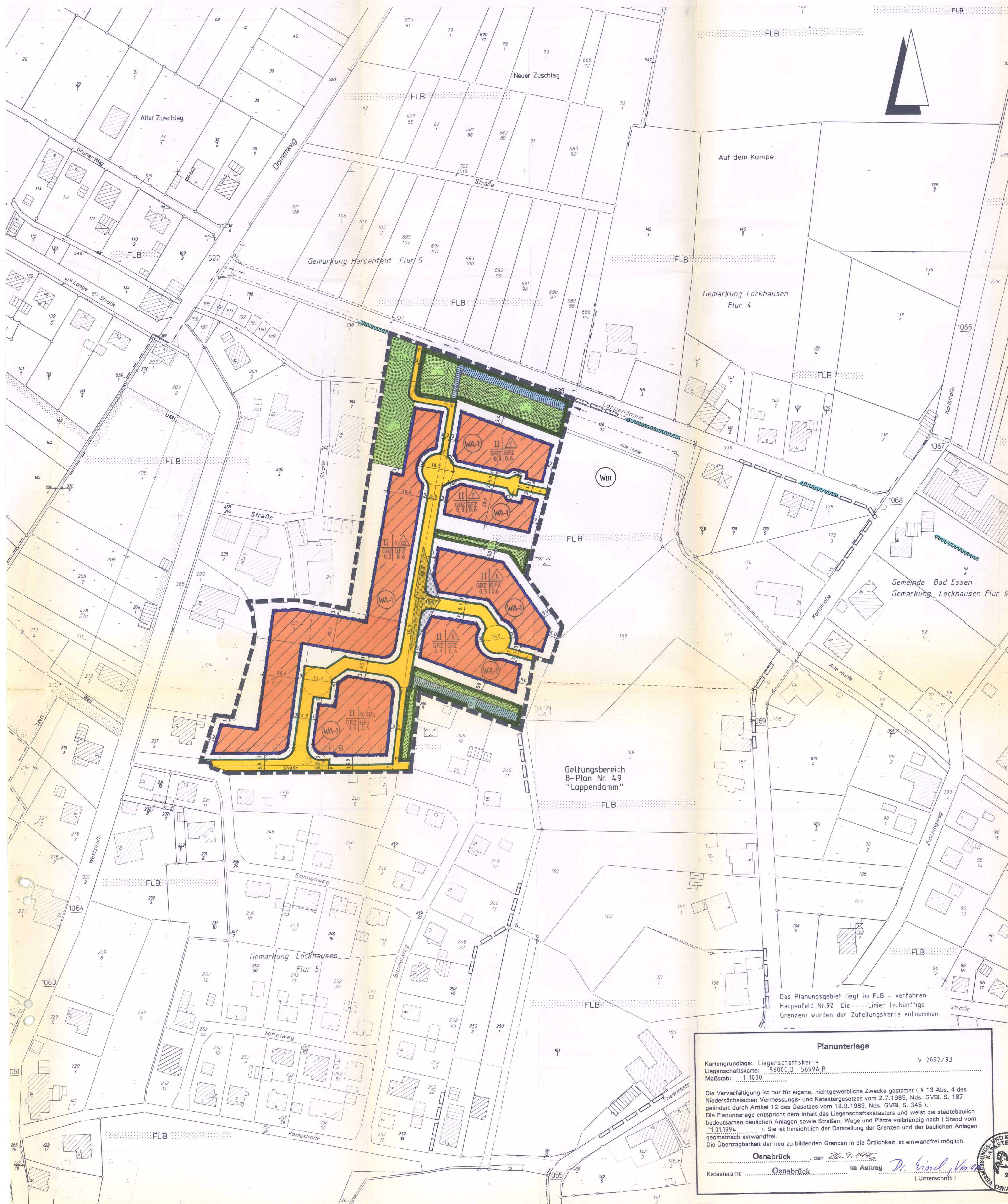


# GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR.49 A "LAPPENDAMM - WEST"



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- S1. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (§9 (2) BauGB)**  
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der fertigen 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 wasserdrasiligen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflächig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) 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 Treppentrassen und einschließlich ihrer Umfassungsflächen auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- S5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1), Nr. 6 BauGB)**  
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- S6. Eingrünung von Stellplatzanlagen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen sind 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.
- 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 hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.
- S8. Abstandsfähige Wendeanlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Die auf den Grundstücken mit einem Wendepunktmesser von 16,0 m ist eine am umlaufenden Freizeithorizont 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**  
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.  
2. Heiztätigkeit ist nicht zulässig. Die Heizung muß von Elektro oder Gas erfolgen. Eigentumsanlagen sind nicht zulässig.  
3. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Hofflächen abfließenden Wassers über Schuckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverteilung und vergleichbaren Einrichtungen.  
4. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.  
5. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsgebiet oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung vom 27.07.1988.  
6. Verbot über Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.  
7. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.  
8. 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.  
9. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.  
10. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden.
- S10. Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a BNatSchG)**  
Die aufgrund der mit diesem Bauplan 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**  
a) 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.  
b) Dachneigung  
Die Dachneigung muß zwischen 40° und 45° betragen.
- S2. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**  
Dachaufbauten (Gaube), Dachzeileinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dachzeileinschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 begrenzt. Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu errichten, daß  
- 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.
- S3. 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 Ortsteile 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 Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

- I. BESTANDSANGABEN**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze (mit Grenzmaß)
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, -garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenschreiben DIN 18702 für großmaßstäbige 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

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
**GRZ** Grundflächenzahl  
**GFZ** Geschossflächenzahl  
**o** offene Bauweise  
**EU** Einzel- und Doppelhausbebauung  
**AE** nur Einzelhäuser zulässig

## VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußweg

## GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche mit Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Laubgehölzen 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 im Grünordnungsplan)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 A
- Siedlungsbereich, Hinweis: Zwischen 0,80 m u. 2,50 m Höhe von ständigen Siedlungsbereichen 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 - West" beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil der Planzeichnung und der nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden / rechtsstehenden Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 09.10.96  
Bürgermeister: *[Signature]*  
Gemeindedirektor: *[Signature]*

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49A "Lappendamm - West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

## Planunterlage

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

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verzeichnisses- und Kartengesetzes 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 der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.01.1996). 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.

Katastramt: *[Signature]* (Unterschrift)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
INGENIEUR PLANUNG  
Büro für Stadtplanung  
Osnabrück, Tel. 0531 4011-11  
Telefax 0531 4011-10 • Fax 8 80 88  
Wollenhorst, den 30.08.1996  
Planverfasser: *[Signature]*

## 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. d. F. des § 1 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.1996 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.05.1996 bis 24.06.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Bad Essen, den 09.10.96  
Unterschrift: *[Signature]*

## 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 bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Bad Essen, den ...  
Unterschrift: *[Signature]*

## 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. d. F. des § 1 Abs. 3 BauGB mit der Begründung beschlossen.  
Bad Essen, den 09.10.96  
Unterschrift: *[Signature]*

## 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 ...  
Aufsichtsbehörde: Landkreis Osnabrück  
Der Osnabrücker  
Gerald Bruns

## Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom ... aufgeführten Auflagen, Maßgaben, Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigestiegen.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen, Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Bad Essen, den ...  
Unterschrift: *[Signature]*

## Inkrafttreten

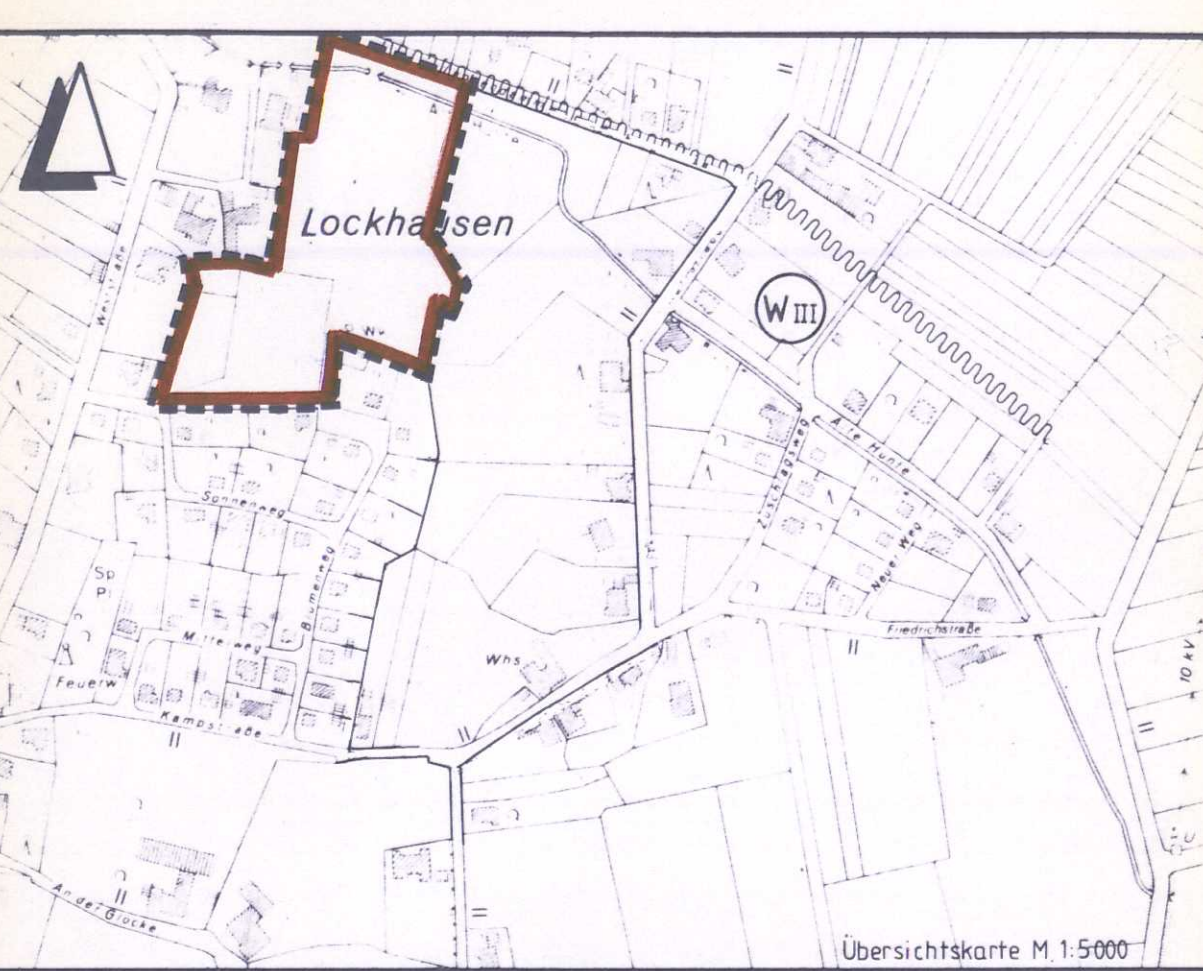
Die Erstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 31.12.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.1996 rechtsverbindlich geworden.  
Bad Essen, den 09.10.1997  
Unterschrift: *[Signature]*

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innert 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: *[Signature]*

## Mängel und Abwägung

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



## URSCHRIFT

**BEBAUUNGSPLAN NR.49A  
"LAPPENDAMM - WEST"**  
Mit örtlichen Bauvorschriften  
Maßstab 1:1000  
GEMEINDE BAD ESSEN