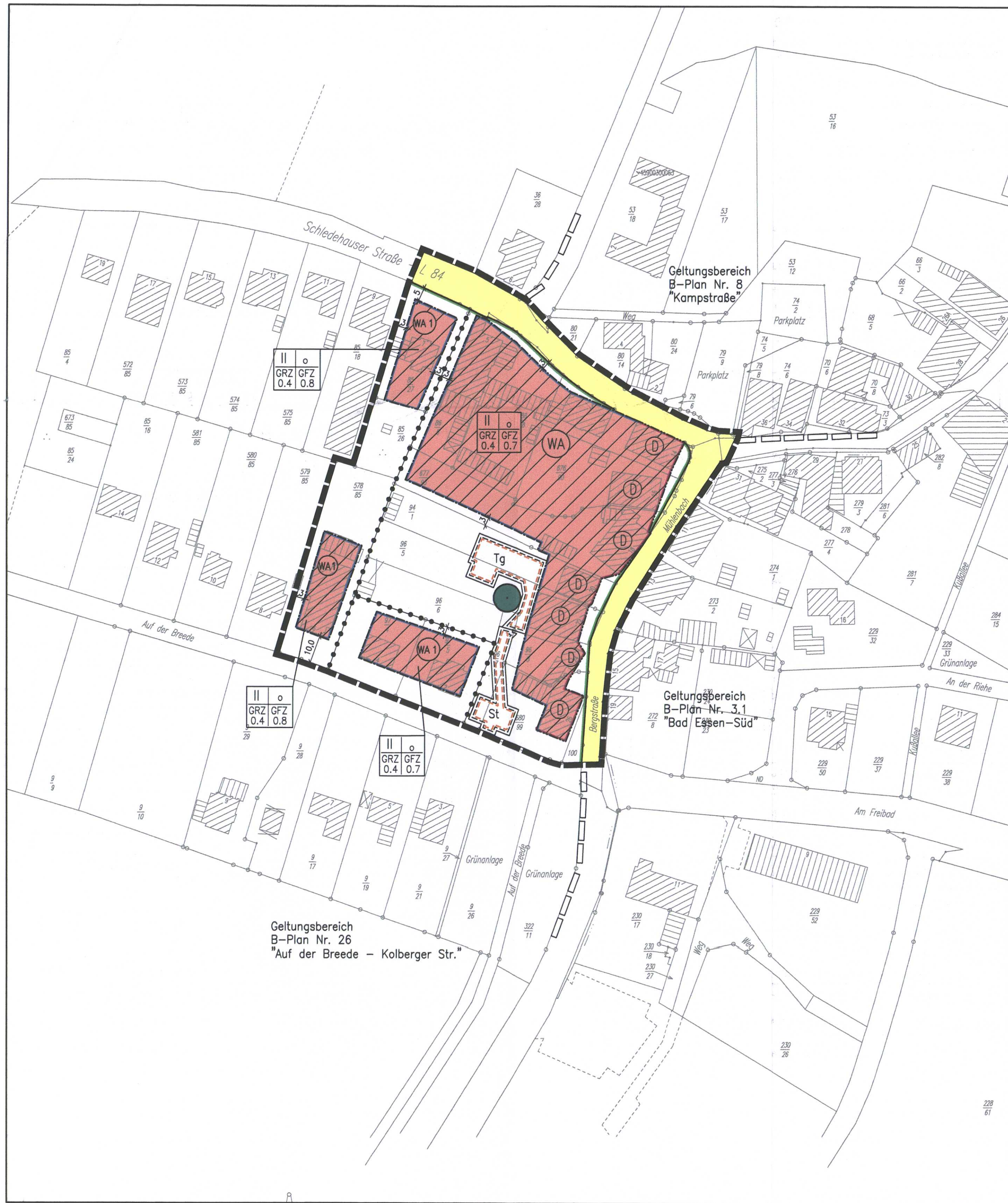


# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 58

### SÜDLICH DER SCHLEDEHAUSER STRASSE"



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).	
I. Bestandsangaben	
----- Gemarkungsgrenze	
----- Flurgrenze	
----- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
55 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	
12 Flurstücksnummer	
Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA überbaubarer Bereich	
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	
WA nicht überbaubarer Bereich	
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
GFZ Geschößflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO	
Baugrenze	
Baulinie	
öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
zu erhaltende Einzelbäume	
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	
Zweckbestimmung:	
St Stellplätze	
Tg Tiefgarage (privat)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 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)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gelten nur für das WA-1-Gebiet)

- §1 Erdgeschossfußboden  
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
- §2 Traufenhöhe  
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der OK, des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,50 m nicht überschreiten.
- §3 Geschößflächenzahl  
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.
- §4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1), Nr.6 BauGB)  
In den WA-1-Gebieten sind nur max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- §5 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 eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

##### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gelten nur für die WA-1-Gebiete)

- §1 Dachausbildung – Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße  
a) Dachausbildung  
Zulässige Dachformen sind das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach.  
b) Garagen (gem. §12 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- c) Dachneigung  
Die Dachneigung muss mindestens 32° und darf max. 48° betragen.
- §2 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße  
Dachaufbauten (Gauben), Dachzeileinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufbreite, 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 Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m; – vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- §3 Einfriedigungen  
Einfriedigungen 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

- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt zu überwiegender Teilen im Sanierungsgebiet Ortskern Bad Essen (WA-Gebiete, sh. Planzeichnung). Hier gilt die Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen (Ratsbeschluss vom 06.12.1989). Die Gestaltungssatzung gibt Hinweise und Regelungen sowohl für die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude als auch für die Um- und Neubauten bei erforderlichen Nutzungsänderungen, daher ist Sie bei baugenehmigungspflichtigen und nicht baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen anzuwenden.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 58 treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 26 (einschließlich der Änderungen) außer Kraft, soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 26 erfasst.
- Von der Landesstraße L 84 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

#### 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. 58 "Südlich der Schledehauser Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 17. NOV. 2003

Bürgermeister



#### Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.07.1998 örtlich bekannt gemacht.

Bad Essen, den 17. NOV. 2003



Der Bürgermeister

#### Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Bad Essen Flur 2  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1.1985; Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.10.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einschätzbar möglich.

Osnabrück, den 14.10.2003

Im Auftrage

Unterschrift



Katasteramt Osnabrück

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.11.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2002 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2002 bis 23.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Essen, den 17. NOV. 2003



Der Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Essen, den

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2003 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 17. NOV. 2003



Der Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 58 "Südlich der Schledehauser Straße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.11.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.11.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 29. DEZ. 2003



Der Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

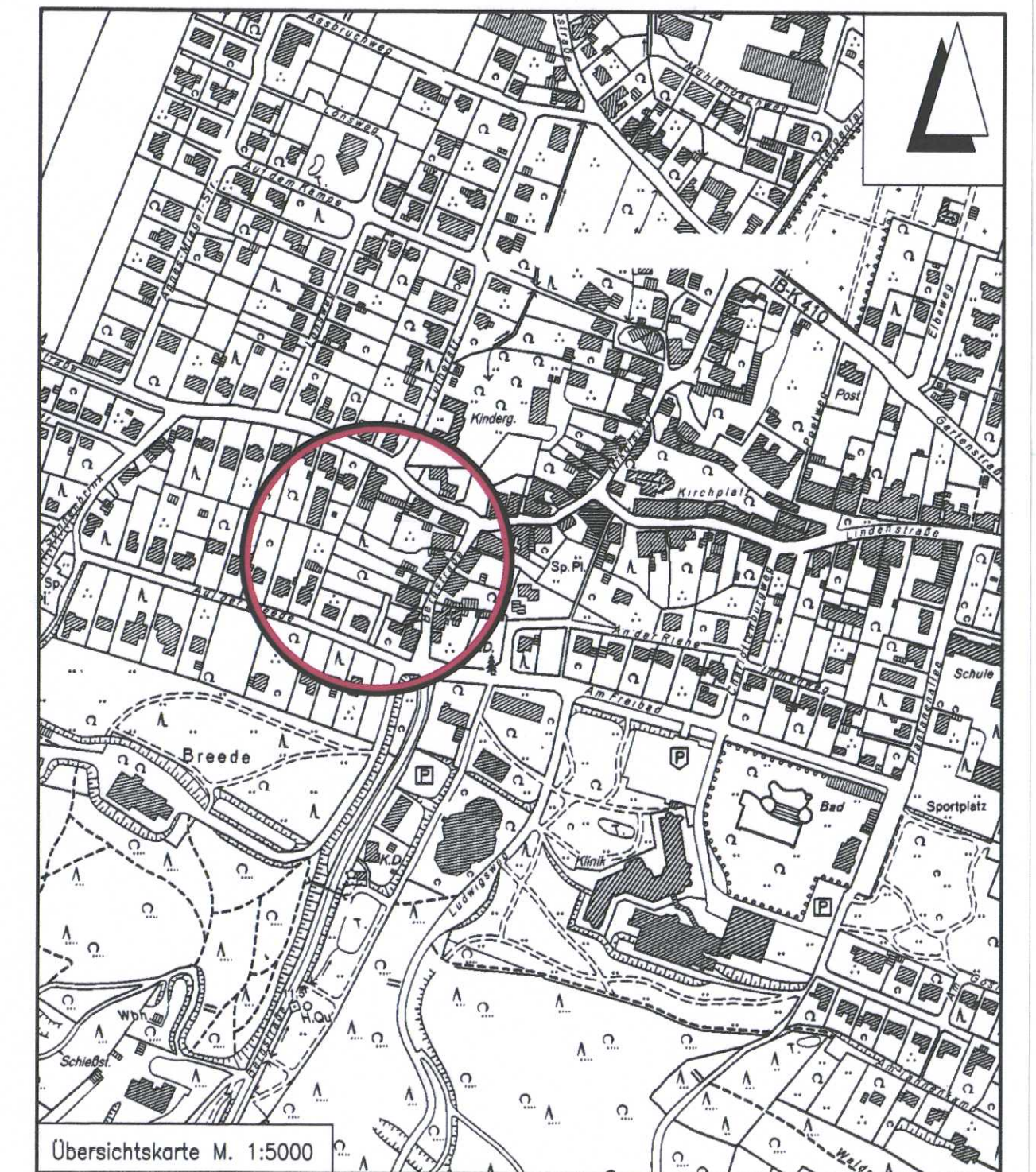
Gemeindedirektor

#### Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den

Gemeindedirektor



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG	198095	Datum	Zeichen
	Lubnow · Witschel · Partner GbR	bearbeitet	2002-10	Gr
	Obst-Lübber-Str. 13 49134 Bad Essen	gezeichnet	2002-10	Hd
	Telefon 05407/8 80-0	geprüft	2003-06	Gr
		freigegeben	2003-06	Ev

### GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 58

### "Südlich der Schledehauser Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

#### URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)