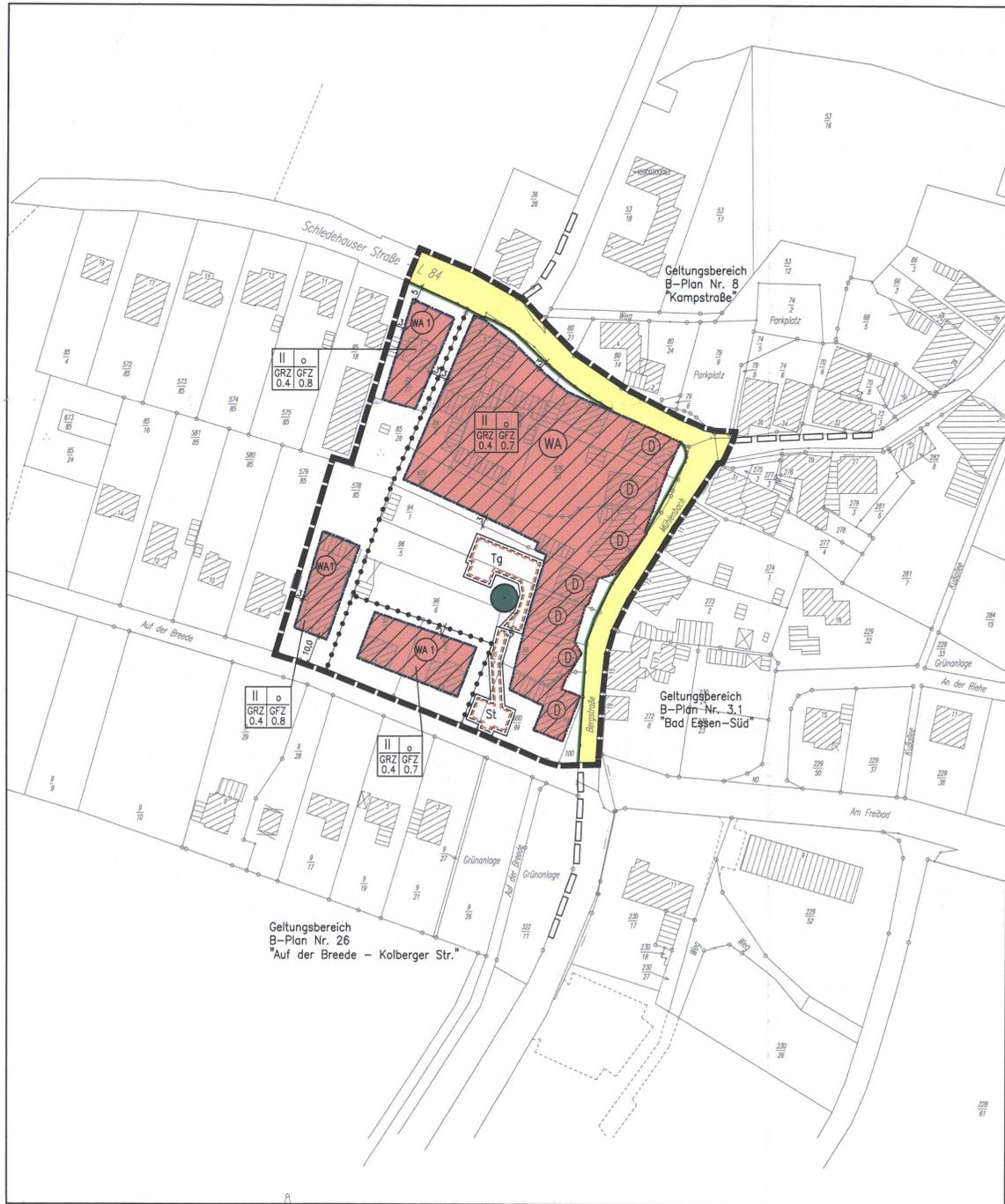




# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 58

### „SÜDLICH DER SCHLEDEHAUSER STRASSE“



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerverordnung 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		Wohngebäude mit Hausnummern
○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
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 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	
	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	Geschöfflächenzahl 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)		
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	
Sonstige Planzeichen		
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	
Tg	Zweckbestimmung: Stellplätze 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 Dachtrauf, 6,50 m nicht überschreiten.
- §3 Geschosflächenzahl  
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 Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- 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), Dachzeile (Loggien) sind zulässig, ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dachzeile 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 überwiegenderen Teilen im Sanierungsbereich 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

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke 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 bekanntgemacht.

Bad Essen, den 17. NOV. 2003

*[Signature]*  
Der Bürgermeister

**Bescheinigung der Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1240/2003  
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 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 ( Nds. GVBl. S. 300 ). Die Planunterlagen entsprechen 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 baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 14.10.2003 Im Auftrage  
*[Signature]*  
Katasteramt Osnabrück Unterschrift Vermessungsbeamter

**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 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2002 bis 23.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den 17. NOV. 2003

*[Signature]*  
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 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

*[Signature]*  
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 Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.11.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 29. DEZ. 2003

*[Signature]*  
Der Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Bad Essen, den

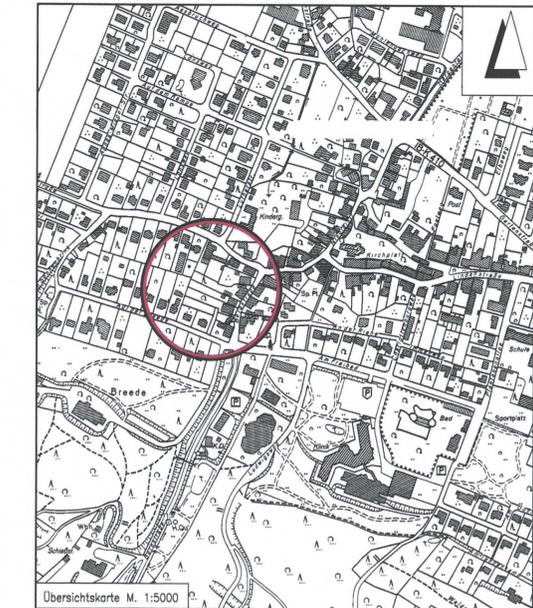
.....  
Gemeindedirektor

**Mängel und Abwägung**

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

Bad Essen, den

.....  
Gemeindedirektor



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEUR PLANUNG</b> Lubnow - Wilschlag + Partner GbR Ole-Lübbers-Str. 13 49134 Bielefeld Telefon 0507/8 80-80	198095	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2002-10	Gr
		gezeichnet	2002-10	Hd
		geprüft	2003-06	Gr
		freigegeben	2003-06	Ev

Wallenhorst, den 2003-06-19

**GEMEINDE BAD ESSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 58**

**"Südlich der Schledehauser Straße"**

mit örtlichen Bauvorschriften

**URSCHRIFT**

Maßstab 1 : 1000

Untertitel : 1  
Blatt Nr. : (1)

H:/Bad\_Essen/198095/Pläne/BP/B-plan.dwg 198095BP-G1/1-0