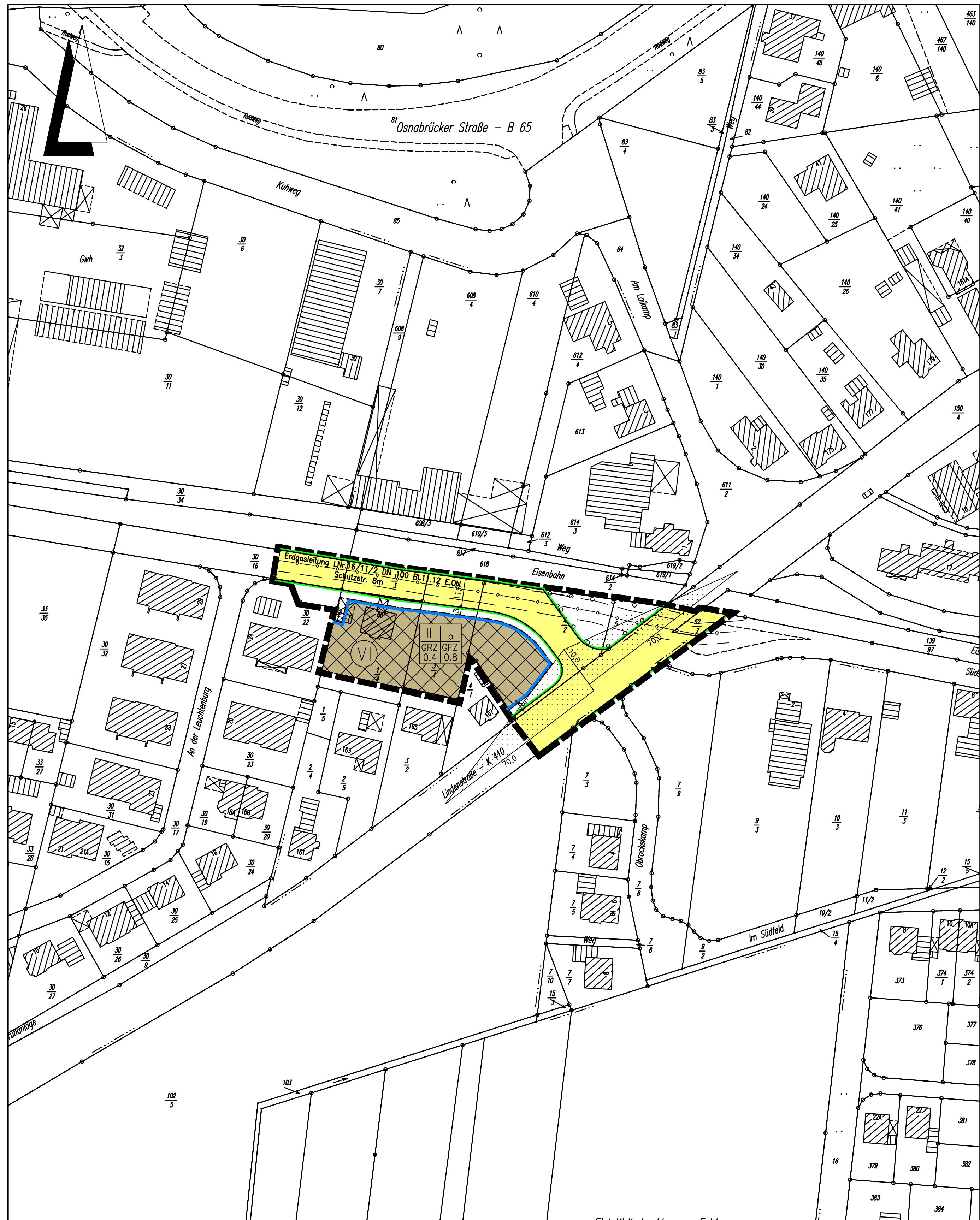




GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "LEUCHTENBURG"

6. Änderung und Erweiterung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauunterschiedsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- 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)
 - überbaubarer Bereich
 - Mischgebiet gem. § 6 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 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (Erdgasleitung) mit Schutzstreifen

- 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschießenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenebene – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückachse).

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First –höchster Punkt der Dachhaut– 10,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Geschossflächenzahl

Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 3 Zulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 4 Nutzungsregelungen

In den Mischgebieten sind Vergnügungsläden, auch ausnahmsweise, unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Tankstellen (Regelungen gem. § 1(4) und (5) BauNVO).

§ 5 Außerkräfttreten geltender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Leuchtenburg" tritt außer Kraft, sofern er von dem Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 27 erfasst wird.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Dachausbildung**
Zulässig ist das Sattel-, Waln-, Krüppelwaln und Pultdach. Die Dachneigung muss zwischen 28° (Mindestdachneigung) und 45° betragen. 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.
- Dachaufbauten, -einschnitte**
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufbreite, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes 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.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Holzzäune, lebende Hecken, Mauern und im Ausnahmefall gem. § 31 BauGB auch als Metallzäune – mit Zustimmung der Gemeinde – zulässig. Sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Hinweise

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Harpenfeld. Zum Schutz des Trinkwassers ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Bei der Errichtung von Straßenbaumaßnahmen sind die technischen Anforderungen der RiStWaG zu beachten.

Verbote zum Grundwasserschutz (innerhalb des Wasserschutzgebietes)

- Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muss mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen. Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
- Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverteilung oder vergleichbaren Einrichtungen.
- Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerechten Düngung.
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
- Verbot über die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
- Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
- Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
- Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
- Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (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. 27 "Leuchtenburg" 6. Änderung und Erweiterung, 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 (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Essen, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschäftsnachweis
Liegenschaftskarte: Wittlage Flur 6 L4-893/2007
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVB. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgeneue oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.11.2007). 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 09.07.2008
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück (Siegel) gez. Dr. Wissel
Katasteramt – Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Essen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

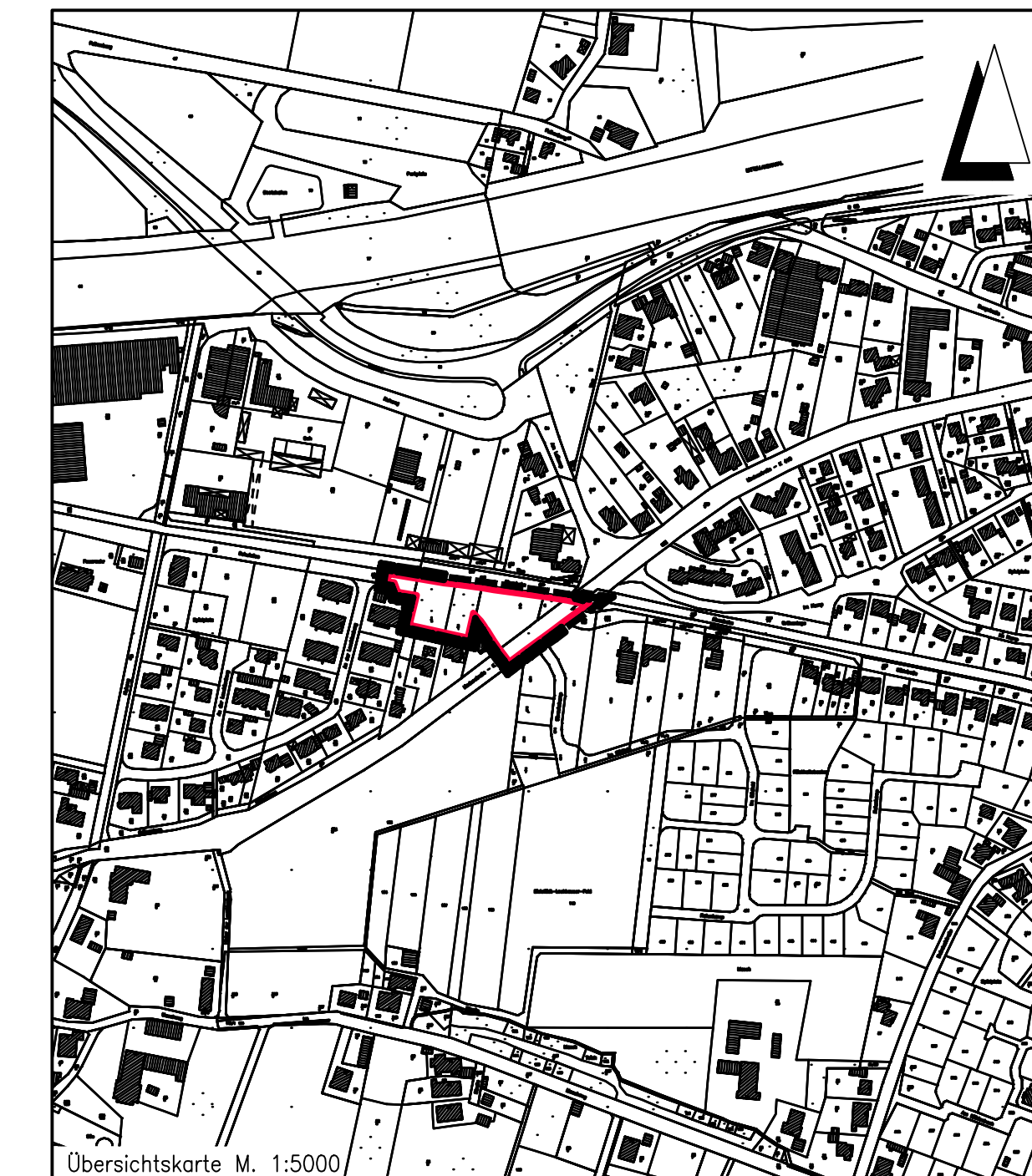
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bad Essen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften


Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	Otto-Lilienhal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	bearbeitet 2007-11	Gr
		gezeichnet 2007-11	Bc
	gez. Eversmann	geprüft 2008-06-19	Gr
Wallenhorst, 2008-06-19		freigegeben 2008-06-19	Ev

Plan-Nummer: B_ESSEN\206286\PLAENE\2009\BPlan-gonz\207394_BPlan-27-6.dwg(Layout1) - (G1-1-0)

**GEMEINDE BAD ESSEN**
BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"LEUCHTENBURG" 6. Änderung und Erweiterung
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterschrift : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2009-06-04

Letztes Speicherdatum: 2009-06-04