

# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 76

### "Südlich Kampstraße"

#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

| I. Bestandsangaben |   |
|--------------------|---|
|                    | Gemarkungsgrenze                              |
|                    | Flurgrenze                                    |
|                    | Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß |
|                    | Flurstücksnummer                              |
|                    | Wohngebäude mit Hausnummern                   |
|                    | Wirtschaftsgebäude, Garagen                   |

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

|   |  |
|---|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)          |  |
|   | überbaubarer Bereich<br>Allgemeines Wohngebiet<br>nicht überbaubarer Bereich   |
| 2. Maß der baulichen Nutzung<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)      |  |
| I, II usw.  | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)   |
| GRZ   | Grundflächenzahl   |
| GFZ   | Geschossflächenzahl  |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baumgrenzen<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO) |  |
|   | offene Bauweise  |
|   | nur Einzelhäuser   |
| 6. Verkehrsflächen<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)                                   |  |
|   | Straßenverkehrsfläche  |
|   | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |
| 15. Sonstige Planzeichen  |  |
|   | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)   |
|   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes<br>(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes<br>(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)  |

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

**§ 1 Nutzungsregelungen**  
In den WA-, WA-1- und WA-2-Gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Im WA-1-Gebiet sind nur barrierefreie Wohnungen (max. 8 WE) und zugeordnete Nebenanlagen zulässig.

**§ 2 Gebäudehöhen**  
In den WA-, WA-1- und WA-2-Gebieten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verjüngten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.

In den WA-, WA-1- und WA-2-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 3,8 m nicht überschreiten. In den WA-2-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 6,5 m nicht überschreiten. Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerkes.

In dem WA-1-Gebiet darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 8,5 m nicht überschreiten.

In den WA- u. WA-2-Gebieten darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 10,5 m nicht überschreiten.

**§ 3 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
In den WA-Bereichen sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.  
In den WA-1-Bereichen sind nur max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.  
In den WA-2-Bereichen sind nur max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

**§ 4 Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

##### B. Örtliche Bauvorschriften

**§ 1 Dachausbildung - Dachneigungen**  
Dachausbildung: Zulässige Dachformen sind das Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdach.

Dachneigung: Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerkes. Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 3,8 m muss die Dachneigung 35° bis 50° betragen. Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von mehr als 3,8 m muss die Dachneigung 25° bis 35° betragen.

In den WA-Gebieten sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.  
In den WA-1- und WA-2-Gebieten sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

**§ 2 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**  
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (1/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche wird bei Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitten (Loggien) 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.  
Frontspieße sind so zu errichten, dass  
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.

**§ 3 Einfriedigungen:**  
Einfriedigungen sind allgemein zulässig und zwar als Metall-, Holzzäune, Hecken oder Sicht- oder Verbundmauerwerk. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) darf die Höhe der Einfriedung 0,8 m, gemessen ab Oberkante der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten.

##### C. Hinweise:

1. **Trinkwassergewinnungsgebiet - Wasserverband Wittlage**  
Der Planbereich liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Harpenfeld des Wasserverbandes Wittlage. Das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; 1.Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu beachten.  
Alle Maßnahmen im Plangebiet sind wasserschonend durchzuführen, Hinweise und Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten und einzuhalten.

2. **Gewässerunterhaltung - Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“**  
Entlang der östlichen Begrenzung des Plangebietes verläuft das Verbändgewässer III. Ordnung Nr. 346 der Beitragsabteilung Harpenfeld. Das Gewässer (Gemarkung Lockhausen, Flur 13, Flurstück 24/1) steht im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 70 „Obere Hunte“.

Auf Grundlage der Satzung des Unterhaltungsverbandes und der Schau- und Unterhaltungsordnung des Landkreises Osnabrück ist ein Gewässerrandstreifen von > 5,00 m entlang des Gewässers von jeglicher Bepflanzung, Bepflanzung und Zuanlagen für Räumzwecke freizuhalten. Dieses gilt auch für Flächen, die im Eigentum Dritter stehen, also beispielsweise auch für Gartengestaltungen auf Privatflächen. Der Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ fordert hiermit die Aufrechterhaltung einer maschinellen Gewässerunterhaltung entsprechend zeitgemäßer Standards ein, ansonsten kann von Seiten des Unterhaltungsverbandes keine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung und jeder Zeit ausreichender Wasserabfluss sichergestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. Erschwernisse in der Gewässerunterhaltung, ggf. dem Unterhaltungspflichtigen gemäß § 75 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) zu erstatten sind.

3. **Bodenfunde/Archäologische Denkmalpflege**  
Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angebrochene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

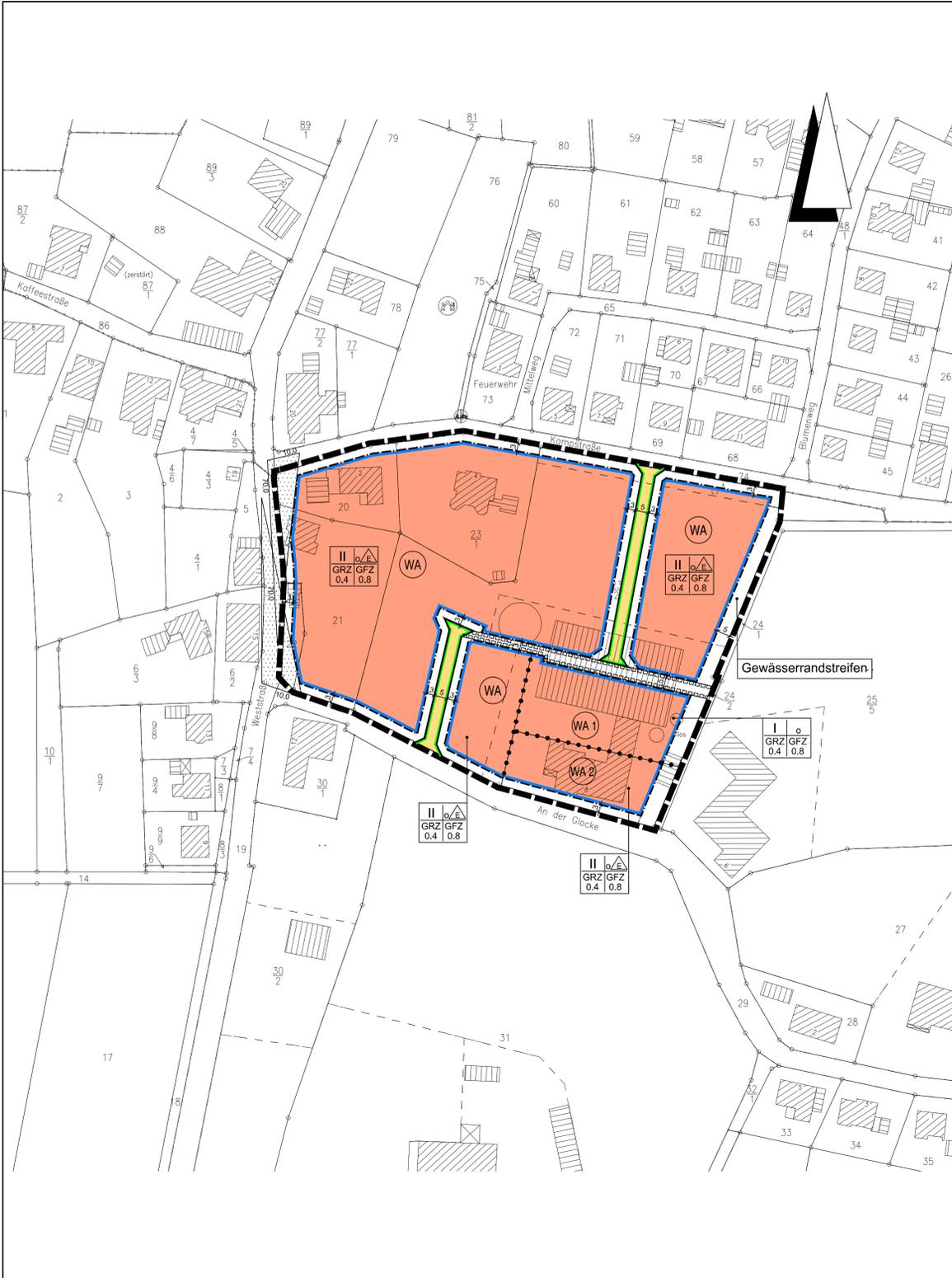
Grundsätzlich gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Sitzpunkt Oldenburg Olfener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. **Artenschutz**  
Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfremdung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tabus führen, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. **Müllsammelbehälter**  
Die Müllsammelbehälter der Stichstraßenanlieger müssen an den jeweiligen Abfuhrtagen von den Anwohnern zu den Straßen „Kampstraße“ und „An der Glocke“ gebracht werden.

|  |          |                   |
|--|----------|-------------------|
| <b>Präambel und Ausfertigung</b>   |          |                   |
| Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 76 "Südlich Kampstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. |          |                   |
| Bad Essen, den 22.06.2017  | (SIEGEL) | Der Bürgermeister |
| <b>Aufstellungsbeschluss</b>   |          |                   |
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  |          |                   |
| Bad Essen, den   |          | Der Bürgermeister |
| <b>Planunterlagen</b>  |          |                   |
| Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Lockhausen, Flur 13  |          |                   |
| Maßstab: 1:1000  |          |                   |
| Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2016   |          |                   |
| Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen<br>Regionaldirektion Osnabrück-Meppen   |          |                   |
| Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<br>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.   |          |                   |
| Osnabrück, den 03.07.2017  |          |                   |
| Geschäftsnummer: L4-0658/2016  |          |                   |
|  |          |                   |
| Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen<br>Regionaldirektion Osnabrück-Meppen<br>- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsigel) gez. i. V. F. Batzer<br>Vermessungsamtsrat  |          |                   |

|  |          |                   |
|--|----------|-------------------|
| <b>Öffentliche Auslegung</b>   |          |                   |
| Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.   |          |                   |
| Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  |          |                   |
| Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.04.2017 bis 22.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.   |          |                   |
| Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.   |          |                   |
| Bad Essen, den   |          | Der Bürgermeister |
| <b>Satzungsbeschluss</b>   |          |                   |
| Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2017 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  |          |                   |
| Bad Essen, den   |          | Der Bürgermeister |
| <b>Inkrafttreten</b>   |          |                   |
| Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 76 "Südlich Kampstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.   |          |                   |
| Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.   |          |                   |
| Bad Essen, den   |          | Der Bürgermeister |
| <b>Verletzung von Vorschriften</b>   |          |                   |
| Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeanstandet. |          |                   |
| Bad Essen, den   | (SIEGEL) | Der Bürgermeister |



| Lagebezug: ETRS89 UTM 32N   |         |         |
|---|---------|---------|
| Entwurfsbearbeitung:  | Datum   | Zeichen |
| <br>InGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG<br>Mena-Care-Str. 4a • 49134 Wallenhorst<br>Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88<br>gez. J. Eversmann | 2016-08 | Gr      |
|   | 2016-08 | Hd      |
|   | 2017-06 | Gr      |
|   | 2017-06 | Ev      |

|  |                   |
|--|-------------------|
|  |                   |
| <b>GEMEINDE BAD ESSEN</b><br><b>BEBAUUNGSPLAN NR. 76</b><br><b>"Südlich Kampstraße"</b><br>mit örtlichen Bauvorschriften |                   |
| ABSCHRIFT  | Maßstab 1 : 1.000 |