



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentums-  
mit Grenzmal
  - 12/3 Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - (WA) Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - FH max. 65,5m über NHN maximale Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Baugrenze
6. Verkehrsflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F Fußwege
13. 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
15. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### 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) Nrn.: 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### § 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe (gem. § 9(1) Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

WA-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschosflächenzahl (GFZ) 0,8

WA-1-Gebiete = zwingend 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8

WA-2-Gebiete = zwingend 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NHN (Normalhöhennull), nicht überschreiten.

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

##### § 3 Zulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den WA- und WA-1-Bereichen sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In den WA-2-Bereichen sind max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. 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 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

#### B. Örtliche Bauvorschriften

##### 1. Dachformen

Zulässig sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer. Für Gebäude mit einer Traufhöhe von mehr als 3,8 m sind auch Pultdächer zulässig.

##### 2. Dachneigungen in Abhängigkeit von der Traufhöhe/ Garagen und Nebenanlagen:

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes. Für Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 3,8 m muss die Dachneigung 35° bis 50° betragen. Für Gebäude mit einer Traufhöhe von mehr als 3,8 m muss die Dachneigung 25° bis 35° betragen, bei einem Pultdach muss die Dachneigung 10° bis 15° betragen. 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.

##### 3. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten (Gäuben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 begrenzt. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße 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

##### 4. Einfriedungen:

Einfriedungen sind allgemein zulässig, und zwar als Metall-, Holzzäune, Hecken oder Sicht- oder Verblendmauerwerk. 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.

##### 5. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind in den WA-Gebieten nur bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 qm zulässig.

##### 6. Außenwandgestaltung

Fassaden-Verkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.

#### C. Hinweise:

1. Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke der Wittlager Kreisbahn (VzG Streckennummer 9168) im Norden sowie von der B 65 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baualsträgern der Verkehrsanlage keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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.

3. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich Ortelbruch", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 13.12.2018 (SIEGEL) Der Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wehrendorf, Flur 3

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.07.2018). 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 25.03.2019

Geschäftsnachweis: L4-0582/2016  
Bescheinigung: L4-0264/2019



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsigel)

gez. D. Eckert  
Vermessungsdirektorin

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 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 16.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.10.2018 bis 03.12.2018 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

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich Ortelbruch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

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 unbeachtlich.

Bad Essen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister



Übersichtskarte ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. J. Eversmann	bearbeitet	2018-12 Gr
	gezeichnet	2018-12 Hd/Lc
	geprüft	2018-12 Gr
	freigegeben	2018-12 Ev

Wallenhorst, 2018-12-13 Plan-Nummer: H:\B\_ESSEN\217500\PLAENE\BP\bp\_bplan-79\_05\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

**GEMEINDE BAD ESSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 79**  
**"Nördlich Ortelbruch"**

mit örtlichen Bauvorschriften

**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000