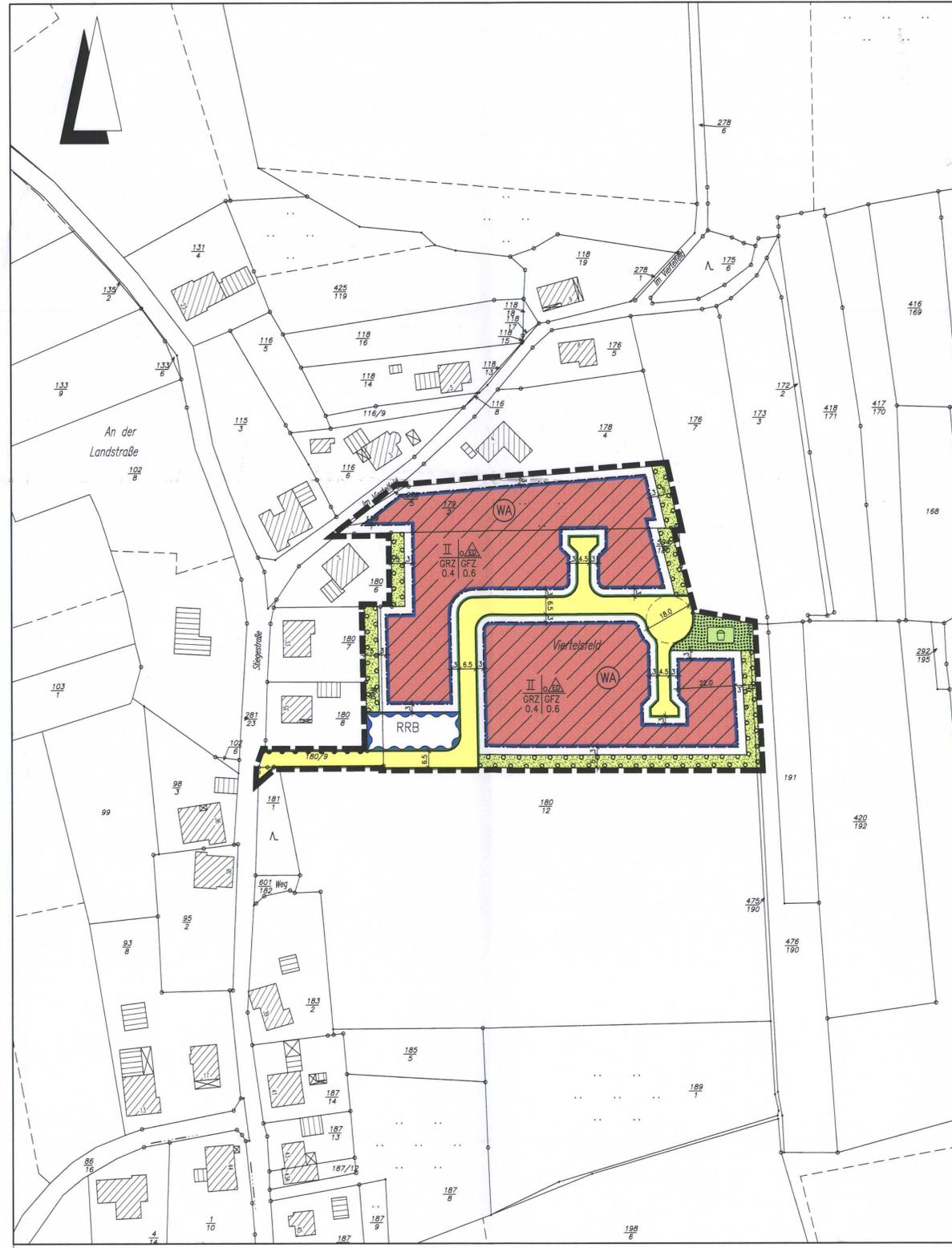




# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 59

### "VIERTELSFELD"



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (GBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (GBl. I, S. 466).

#### I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücksnummer
- ▨ Wohngebäude mit Hausnummern
- ▤ Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich (gem. § 4 BauNVO)
- 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 Geschäftflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Zu- und Abfahrt bzw. -gang
- Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld
- private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken
- 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)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
  - a) Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf, gemessen von der Mitte fertiger Straßenoberfläche bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens, in der Mitte des Gebäudes entlang der Straßenseite, 0,50 m nicht überschreiten.
  - b) Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf 3,80 m nicht überschreiten.
  - c) Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens bis Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) darf 9,0 m nicht überschreiten.

##### § 2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig (gem. § 19 (4) BauNVO). Die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflüchtig verlegtem Rasenpflaster o.ä. zu befestigen. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

##### § 3 Geschäftflächenzahl

Gem. § 20 (3) BauNVO 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

In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen 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. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

##### § 5 Flächen mit Anpflanzfestsetzungen

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Eine Pflanzenliste ist der Begründung beizufügen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.

##### § 6 Durchdringung des Siedlungsbereiches

In den WA-Bereichen ist auf den Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, sh. Pflanzenliste in der Anlage zur Begründung).

#### B. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachausbildung - Dachneigungen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
  - a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal-, Krüppelwal- 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) Innerhalb der WA-Bereiche muß die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen.
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufänge, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,80 m begrenzt. Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu errichten, daß

  - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist generell zulässig.

##### 3. Einfriedungen

Einfriedungen 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).

#### 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. 59 "Viertelsfeld" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 25. JULI 2000

Bürgermeister: Gemeindedirektor:

#### Verfahrensvermerke

##### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 25. JULI 2000

Bürgermeister: Gemeindedirektor:

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: L4-1404/99  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.08.1999). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch anwendbar. Die Übertragbarkeit der neu zu errichtenden Anlagen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnaabrück, den 31. MRZ 2000  
Katasteramt Osnaabrück: im Auftrag:

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.09.1999 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 05.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.10.1999 bis 22.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den 25. JULI 2000

Gemeindedirektor:

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 25. JULI 2000

Gemeindedirektor:

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 59 "Viertelsfeld" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.08.2000 im Amtsblatt "Für den Landkreis Osnabrück" bekanntgemacht worden.

Bad Essen, den 06.09.2000

Gemeindedirektor:

#### 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

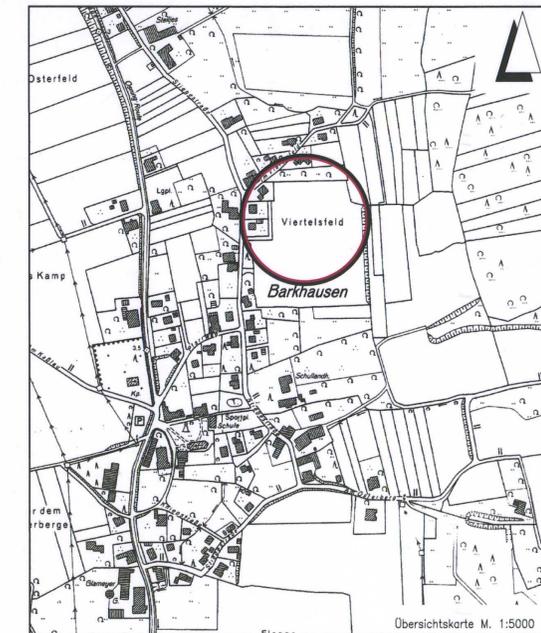
Gemeindedirektor:

#### Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den

Gemeindedirektor:



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	199184BP	Datum	Zeichen
	Lußenow • Witschel • Partner GbR Ola-Lilienhof-Str. 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	bearbeitet	31.08.1999	Gr
		gezeichnet	31.08.1999	Hd
		geprüft	15.03.2000	Ev
Wallenhorst, den 15.03.2000		freigegeben	15.03.2000	Ev

**GEMEINDE BAD ESSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 59**  
"Viertelsfeld" mit örtlichen Bauvorschriften

**URSCHRIFT** Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(f)