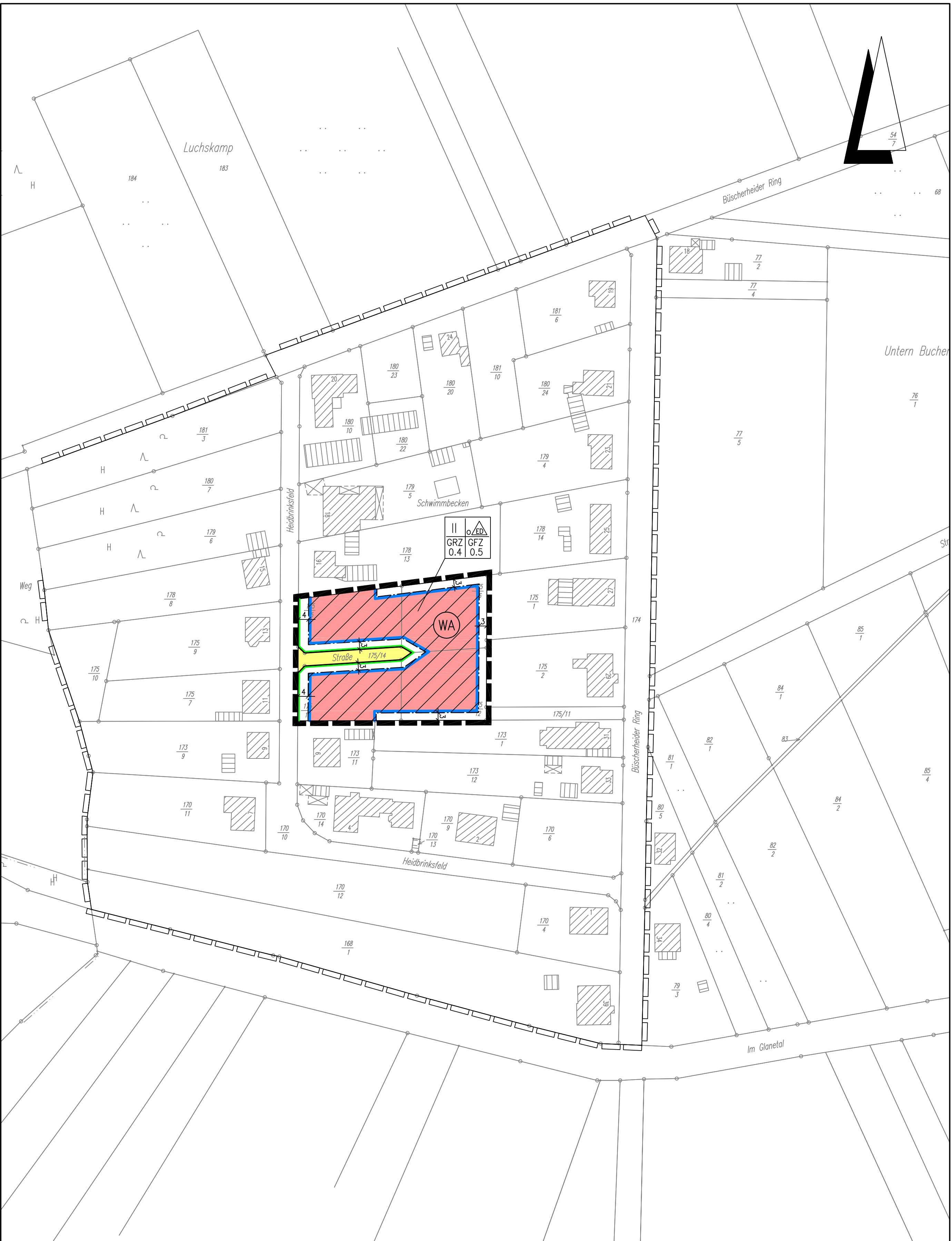


# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 19

### „HEIDBRINKSFELD“ 3. ÄNDERUNG



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauutzungsverordnung 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

— Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN

12/3 Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

überbaubarer Bereich  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
nicht überbaubarer Bereich

2. 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 Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. 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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 19 ( Ursprungsplan, 1980 )

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)  
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).  
a) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom vorgenannten Bezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.  
b) Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.  
c) Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum obersten Punkt der Dachhaut (OK First), 9,00 m nicht überschreiten.

§ 2 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)  
Im Plangebiet sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Wohngebäude.

##### B. Örtliche Bauvorschriften

- Dachausbildung  
Zulässig ist das Sattel-, Walm und Krüppelwalmdach.  
Die Dachneigung muss zwischen 38° (Mindestdachneigung) und 50° 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 Trauflänge, 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).
- Ver- und Entsorgungsleitungen  
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### Prämbel 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. 19 „Heidbrinksfeld“, 3. Änderung, 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 .....  
(SIEGEL) Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke

##### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19, 3. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den .....  
Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Bücherheide Flur 1  
Maßstab: 1:1000

Geschäftsnachweis L4–101/2005

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. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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 01.02.2005). 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 .....  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück – Katasteramt – .....  
Unterschrift

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 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 09.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.03.2005 bis 25.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den .....  
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 .....  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2005 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den .....  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

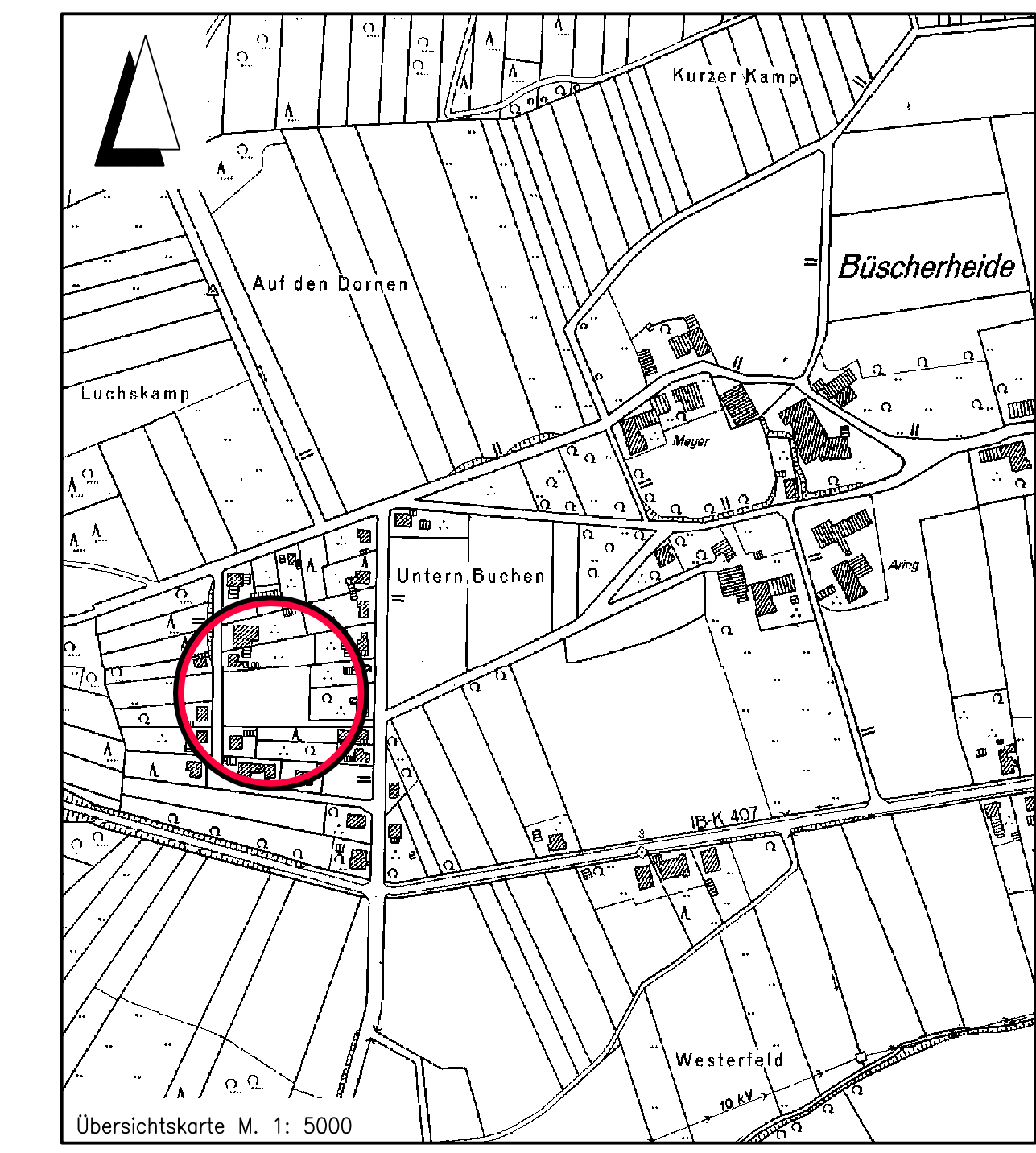
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 19, 3. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den .....  
Bürgermeister

#### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 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 gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den .....  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b> Otto-Lilienhal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88 gez. Eversmann	Datum	Zeichen
		bearbeitet 2005–01	Gr
		gezeichnet 2005–01	Hd
		geprüft 2005–01	Gr
		freigegeben 2005–01	Ev

Wallenhorst, 2005–12–13

Plan-Nummer: H:\B\_Essen\198096\Pläne\lp\_bp\_plan01.dwg-G1-1-0

## GEMEINDE BAD ESSEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 19

„Heidbrinksfeld“ 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften (BauGB i.d.F. vor dem 20.07.2004)

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
-----------	------------------	-----------------------------------