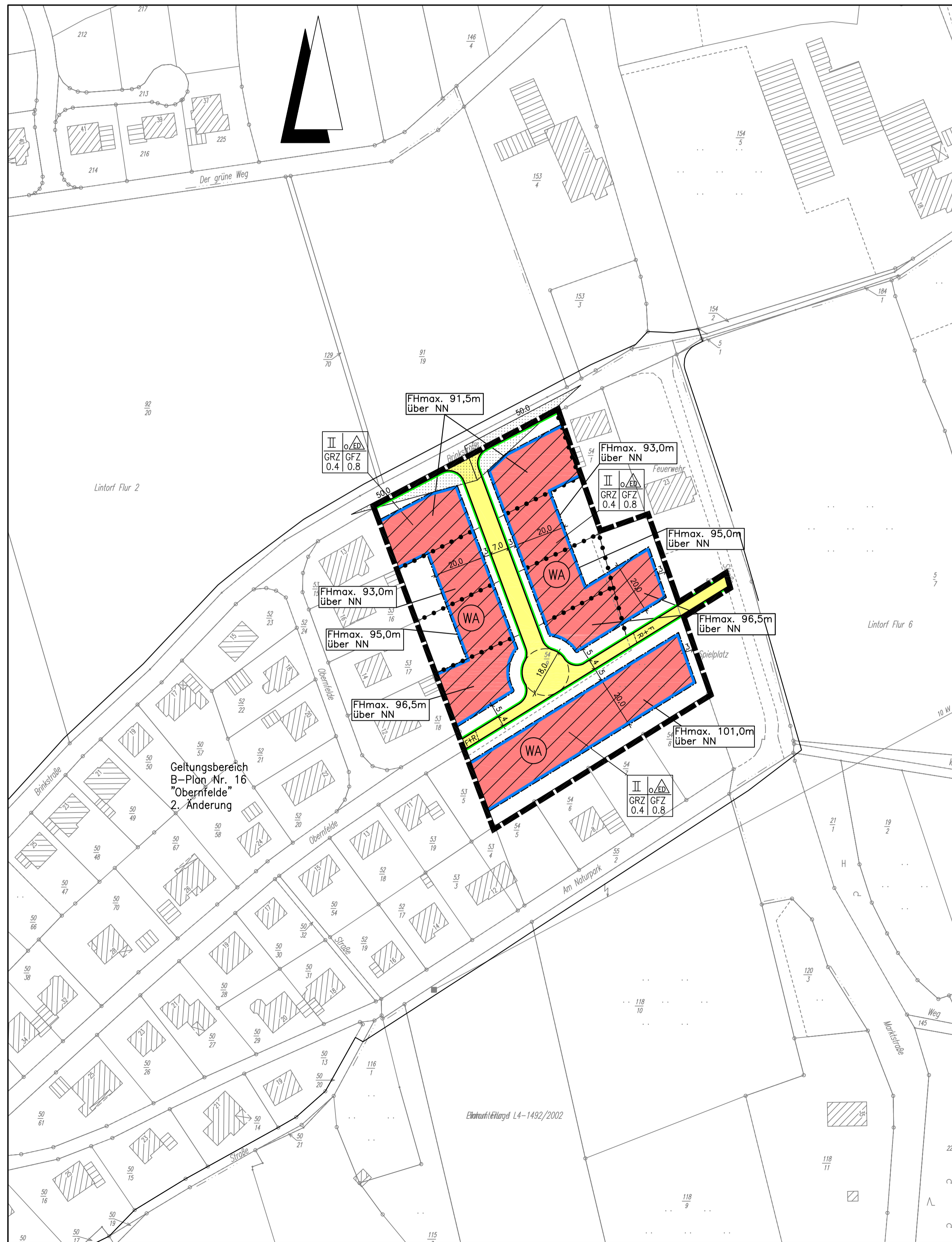


# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 16

### „OBERNFELDE“ 3. ÄNDERUNG



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung 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. Eigentumsgrrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 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 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 Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- FHmax. maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut)
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

- ED 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
- F+R Fuß- und Radweg
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen Festsetzungen  
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K  
von ständigen Sichthindernissen freizuhalten 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

#### Hinweis zur Grundwassernutzung

Innerhalb des Plangebietes ist die Entnahme und/ oder die Freilegung von Grundwasser unzulässig.

Ca. 450 m Luftlinie südöstlich des Plangebietes liegt die Altablagerung "Steinbrink". Sie wird seit 1985 im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück geführt und ist in 1995/96 den gezielten Nachermittlungen unterzogen worden. Die Erstbewertung im Jahre 2000 ergab einen sehr großen Gefahrverdacht, weil das Deponat aus rd. 30.000 cbm Bauschutt, Hausmüll und Gewerbeabfällen besteht und zudem ohne Basisabdichtung hydrologisch ungünstig in einem Tal über einer ausgeprägten Störungszone liegt. Aus diesem Grunde ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 durchgeführt worden (sh. Begründung). Für das geplante Baugebiet wurde seitens der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen, aus Gründen der allgemeinen vorbeugenden Gefahrenabwehr, die Entnahme und Freilegung von Grundwasser auszuschließen.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB, BauNVO)

§ 1 Gebäudehöhen in den WA-Gebieten.  
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NN, nicht überschreiten.  
Die Gebäudehöhe an der Traufenseite, gemessen von der Oberkante fertiger Erdschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 3,8 m nicht überschreiten.

§ 2 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)  
Im Plangebiet sind nur maximal 2 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.

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 (von 0,4 auf 0,5) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.

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

§ 5 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen  
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 treten der Bebauungspläne Nr. 16 sowie die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfasst werden.

##### B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- Die Dachneigung muss 42° bis 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 (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Traufenlänge, gemessen in der senkrechten Ansicht (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes, nicht überschreiten. Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 m 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. Die unter 1. vorgeschriebenen Dachneigungen gelten nicht für Dachgauben.
- Fassadenverkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.
- Enfriedungen sind als Holzzäune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen in dem Bereich zwischen der erschließenden Straße und der, der Straße zugewandten Gebäudeseite, eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße). Die auf Grund der Hanglage des Geländes straßenseitig erforderlichen Stützmauern werden von dieser Vorschrift nicht berührt. Die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Flächen der Stützmauern sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen.
- Werbeanlagen sind in den WA-Gebieten bis zu einer Ansichtfläche von 0,5 qm zulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### 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. 16 "Obernfeld" 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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 3. Änd.beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den .....

Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: L4-1492/2002  
Liegenschaftskarte: Linter Flur 2  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 ( Nds. GVBl. S. 300 ). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.09.2002 ). 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 01.04.2004 (Siegel) i.A.gez. Ritterhoff  
Katasteramt Osnabrück Vermessungsoberrat Unterschrift

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.2003 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 13.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.11.2003 bis 29.12.2003 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 25.03.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den .....

Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am .....

im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am .....

rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den .....

Bürgermeister

#### 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 .....

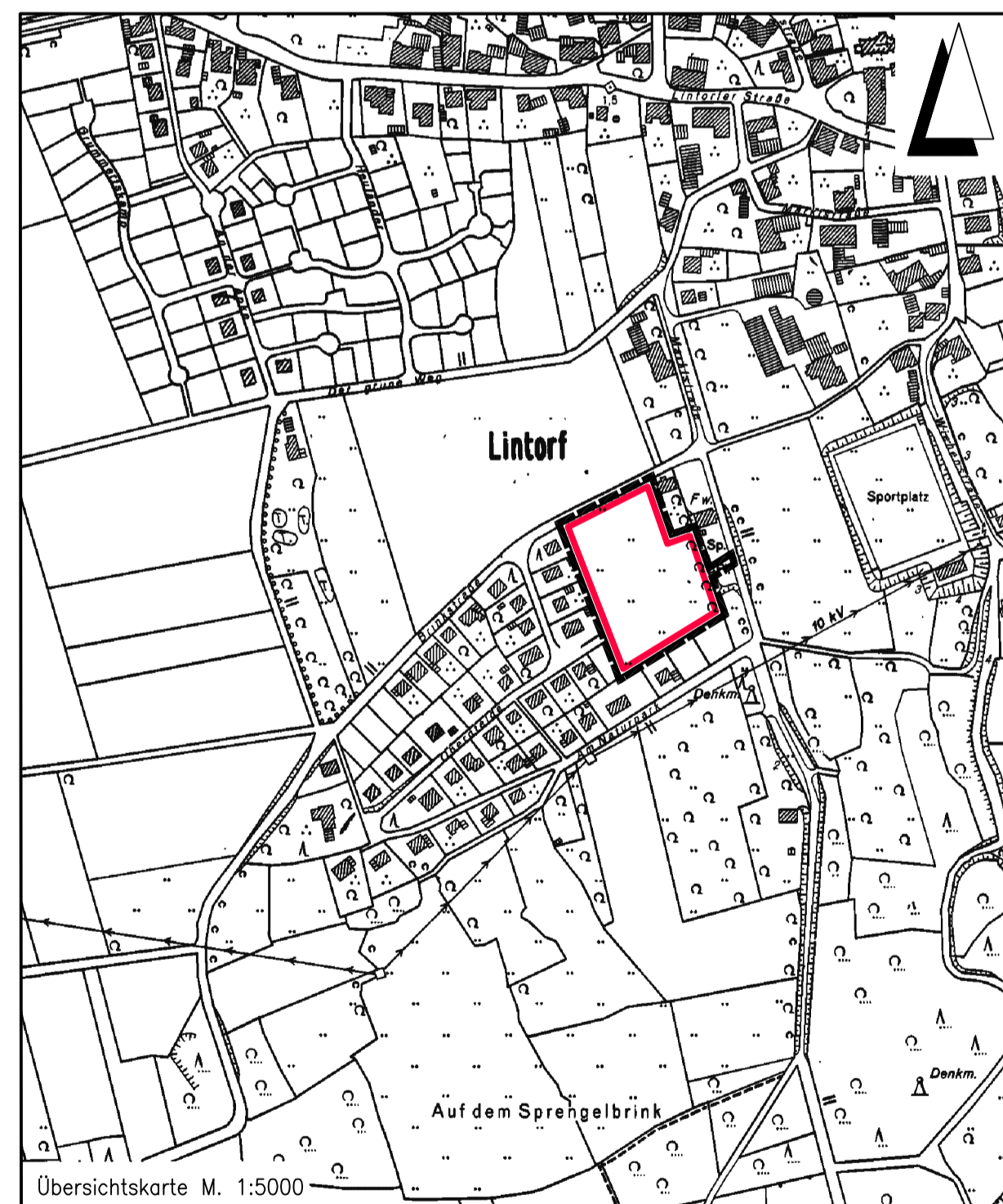
Bürgermeister

#### Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den .....

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	202324	Datum	Zeichen
Otto-Linterflur-Straße 13	49134 Wallenhorst	bearbeitet	2003-08	Ev
Telefon 05407/8 80-0	Fax 05407/8 80-88	gezeichnet	2003-08	Hd
gez. Eversmann	geprüft	2003-10	Ev	
Wallenhorst, den 2004-03-25	freigegeben	2004-03	Ev	

	<b>GEMEINDE BAD ESSEN</b>
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 16</b>	<b>3. Änderung</b>
<b>„Obernfeld“</b>	<b>mit örtlichen Bauvorschriften</b>
<b>ABSCHRIFT</b>	Maßstab 1 : 1000
	Untertage : 1
	Blatt Nr. : 1(1)