



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
	Flurstücksnummer
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 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)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,8	Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	offene Bauweise
	Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Wasser
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	oberirdisch / 10-kV-Freileitung mit beiderseits 8,0 m Schutzstreifen
	unterirdisch / Trinkwasserleitung

	9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
	öffentliche Grünflächen / Gewässerrandstreifen
	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
	Umgranzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Regenrückhaltebecken
	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)
	Umgranzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	15. Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen (§ 1 (6f) BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA-1) sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig.
Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind hier nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe (gem. §9(1) Nr.1 u.2 BauGB i.V.m. §16 ff BauNVO)
In den WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe 47,5 m über NNH (Normalhöhennull) nicht überschreiten.

In den WA-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 4,2 m nicht überschreiten.
In den WA-1-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 6,5 m nicht überschreiten.
Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparranschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

In den WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 57,0 m über NNH (Normalhöhennull) nicht überschreiten

§ 3 Zulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
In den WA- und WA-1-Gebieten sind max. 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.

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

§ 5 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den WA- und WA-1-Gebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 6 Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Fledermäuse möglicherweise und der Brutvögel sicher vorhanden. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauteilplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltausbildung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von Bauzeitenbeschränkung 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. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dachformen**
Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer.
Für Gebäude mit einer Traufhöhe von mehr als 4,2 m sind auch Pultdächer zulässig.
- Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen:**
Für Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 4,2 m muss die Dachneigung 25° bis 50° betragen.
Für Gebäude mit einer Traufhöhe von mehr als 4,2 m muss die Dachneigung 25° bis 35° betragen, bei einem Pultdach muss die Dachneigung 10° bis 15° betragen.
Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 55 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.
- Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig.
Ihre Gesamtfläche je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten.
Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche von Dachaufbauten (Gauben) 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 verbleibt, der Mindestabstand vom unteren Dachrand entfällt bei Frontspießen.
- Einfriedigungen:**
Einfriedigungen sind allgemein zulässig, und zwar als Metall-, Holzzaune, Hecken oder Sicht- oder Verblendsmauerwerk. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) darf die Höhe der Einfriedigung 0,8 m, gemessen ab Oberkante der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten.
- Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind im Plangebiet nur bis zu einer Ansichtfläche von 0,5 qm zulässig.
- Außenwandgestaltung:**
Fassaden-Verkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.

C. HINWEIS

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 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 - Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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.

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Harpenfeld. Die festgesetzten WA-Gebiete sind bei einer Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes der Trinkwasserschutzzone II zuzuordnen.
Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des Trinkwassergewinnungsgebietes Harpenfeld. Bei einer künftigen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes mit Einteilung in die entsprechenden Trinkwasserschutzzonen, können die Schutzgebietsverordnungen mögliche Pflichten für die Grundstückseigentümer nach sich ziehen.
Um eine Verminderung der schützenden Deckschichten auszuschließen, ist eine Unterkellerung von Gebäuden im Geltungsbereich des B-Plangebietes nicht vorzusehen. Bodeneingriffe sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren.
Die Nutzung von Erdwärme ist ggf. nur eingeschränkt möglich.
Errichtung und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöltanks) sind im Baugebiet nicht vorzusehen.
Für den Bau von Abwasserleitungen sind die fachlichen Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 142 zu beachten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b 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. 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. 82 "Westlich Lange Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 25.06.2020 (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den 30.06.2020 Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Harpenfeld, Flur 15
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2019
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 20.08.2019). 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
Geschäftsnummer: L4-0655/2019
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 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 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 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 30.06.2020 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 30.06.2020 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 82 "Westlich Lange Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2020 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 16.07.2020 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 Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Care-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2020-06	Gr
	gezeichnet	2020-06	Hd
	geprüft	2020-06	Gr
Wallenhorst, 2020-06-25	freigegeben	2020-06	Dw

Plan-Nummer: H:\B_ESSEN\217169\PLAENE\BP\op_bplan-82_04_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 82
"Westlich Lange Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1.000