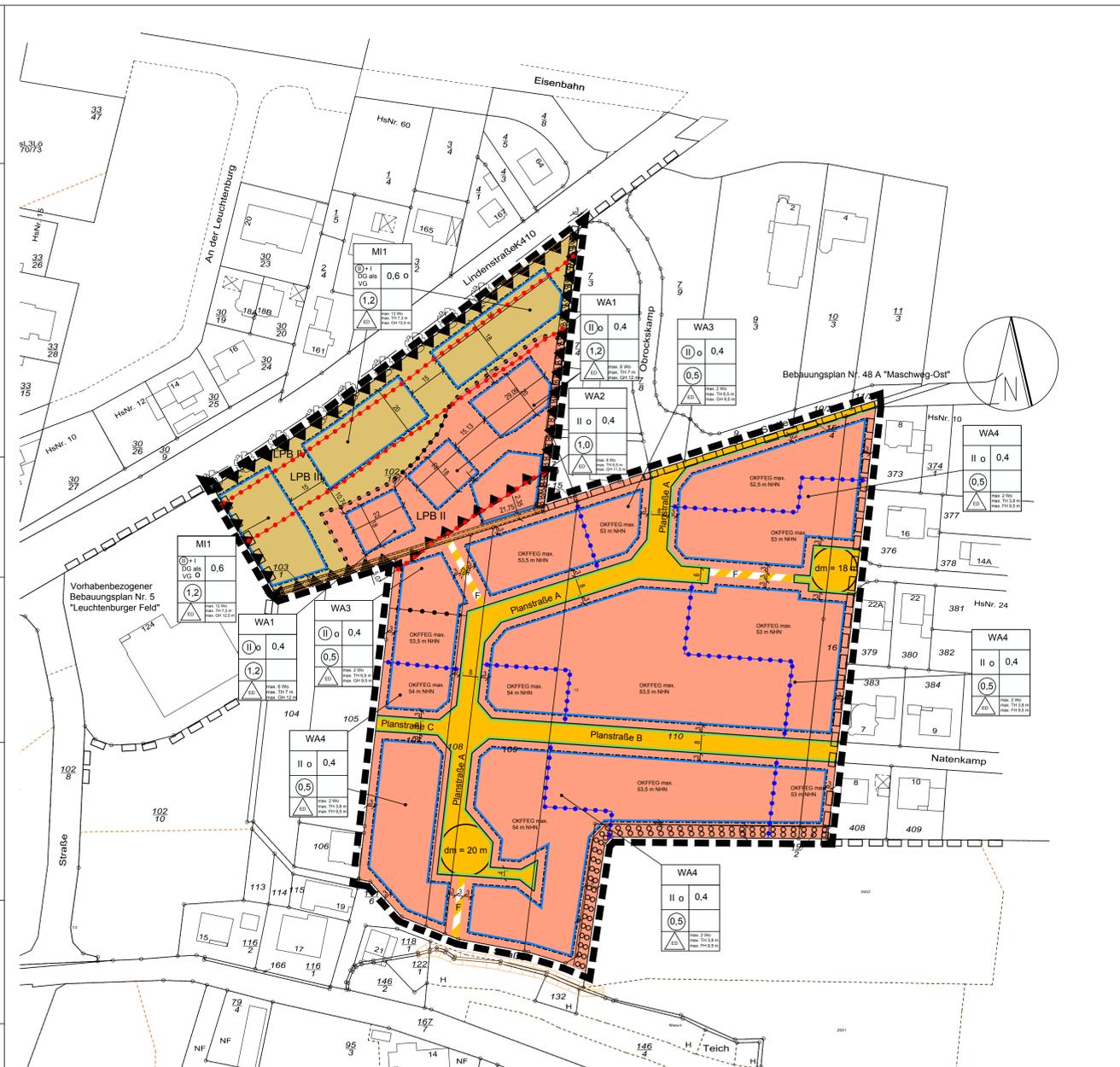


<p>Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)</p> <p>Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (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. 48 B „Maschweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.“</p> <p>Bad Essen, den gez. Natemeyer Bürgermeister</p> <p style="text-align: right;">- LS -</p>
<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Bad Essen Gemarkung Wittlage Flur 6, Gemarkung Eielstadt Flur 2 Maßstab: 1:1000</p> <p style="text-align: center;">LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2017 Regionaldirektion Ostniederrhein, Bielefeld</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 21.03.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragungskriterien der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Orthorektive sind einwandfrei möglich.</p> <p>Die dieser Planunterlagen 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 nicht genehmigte wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zulässig.</p> <p>Osnabrück, den 18.12.2018 Dipl.-Ing. Christian Brune Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Langer Straße 215, 49082 Osnabrück gez. Brune Unterschrift</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schillerberg 6 49082 Osnabrück</p> <p>Osnabrück, den 18.12.2018 gez. Roßmann Planverfasser</p>
<p>Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 B „Maschweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2017 örtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bad Essen, den gez. Natemeyer Bürgermeister</p>
<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.07.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.08.2017 bis zum 11.09.2017 durchgeführt.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Bad Essen, den gez. Natemeyer Bürgermeister</p>
<p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Bad Essen, den gez. Natemeyer Bürgermeister</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 24.05.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.08.2018 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst Anlagen haben vom 10.07.2018 bis einschließlich 13.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Bad Essen, den gez. Natemeyer Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Bad Essen, den gez. Natemeyer Bürgermeister</p>
<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Bebauungsplan wurde am 15.01.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2019 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Bad Essen, den gez. Natemeyer Bürgermeister</p>
<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Bad Essen, den Bürgermeister</p>
<p>- Baugesetzbuch - BauGB - vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB - Baumutzungsverordnung - BauNVO - vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3795) in der aktuell gültigen Fassung - Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung - Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung</p>



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Gebäudehöhe
1. Der untere Bemessungspunkt für die Traufen- und Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG).
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).

2. Anzahl der Vollgeschosse
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im MI1-Gebiet die Geschossigkeit mit zwingend zwei Vollgeschossen und ein Dachgeschoss als Vollgeschosse festgesetzt, im WA1-Gebiet und im WA3-Gebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen, im WA2-Gebiet und im WA4-Gebiet mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3. Anzahl der zulässigen Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den MI-Gebieten maximal 12 Wohnungen pro Baufenster (siehe Planschrieb), in den WA 1- und WA 2- Gebieten maximal 6 Wohnungen pro Baufenster (siehe Planschrieb) zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA 3 und WA 4- Gebieten maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelausparthe zulässig.

4. Abfallbehälter
Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten im Plangebiet, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfahrtsfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

5. Zulässigkeit von Nutzungen
In den WA-Gebieten sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
In den MI-Gebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO nur zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und alle Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

6. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 48 B „Maschweg“ treten die ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und Büros

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachneigungen
1.1 Die zulässige Dachneigung in den MI1-Gebieten und WA1-Gebieten beträgt zwischen 30° bis 40°, in den WA2-Gebieten zwischen 15° bis 40°, in den WA3-Gebieten zwischen 15° bis 30° und in den WA4-Gebieten muss sie zwischen 38° bis 45° betragen.

1.2 Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen.

2. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmend sind.

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Gemeinde Bad Essen im Rathaus, Lindenstraße 41/43, 49152 Bad Essen, öffentlich zu jedermanns Einsicht zu diesem Bebauungsplan während der angegebenen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Hinweise des Wasserverbandes Wittlage:
Der Bebauungsplan liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserverkes Harpenfeld und im Einzugsgebiet der Förderbrunnen. Alle Maßnahmen im Verfahrensbereich sind wasserschonend durchzuführen, Hinweise und Auflagen zum Grundwassererschutz sind zu beachten und einzuhalten.

Hinweise aus dem Umweltbericht:
V1 Baumschutz
Für die im Planteil des Umweltberichts gekennzeichnete zu erhaltenden Bäume (Linden) sind während der Bauphase gegen mechanische Schäden an Stamm und Krone sowie gegen Befahren, Lagerung und Bodenauf- bzw. -abtrag im Wurzelbereich durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen unter Beachtung der Regelwerke (DIN 18920 bzw. RAS-LG-4) zu sichern. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenschutz
V2.1⁴⁰ Bauzeitenbeschränkung
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 sind Bauarbeiten sowie Einrichtung der Baustellen und Baufeldräumung außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 1. März und dem 31. Juli umzusetzen. Derartige Vorhaben innerhalb des vorgenannten Zeitraumes sind vorsorglich mit vorheriger Kontrolle auf Vorkommen von Nist-, Brut- und Lebensstätten der Fauna durchzuführen.
V2.2⁴⁰ Nisthilfen für siedlungstypische Vogelarten
Zur Entstehung neuer Lebensräume für siedlungstypische Vogelarten wie Bachstelze, Haussperling, Hausrötchen, Meisen, St. Rauchschwalbe wird an Gebäuden in geschützter Lage eine Installation der Nisthilfen empfohlen.
V2.3⁴⁰ Verwendung geeigneter Leuchtmittel
Für die Beleuchtung von Straßen und Zufahrten sowie für die Außenbeleuchtung an Gebäuden wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LEDs) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht empfohlen.

Empfehlungen aus der schalltechnischen Beurteilung:
Schutz von Außenwohnbereichen
Es wird empfohlen, in den Überschreitungsbereichen der ersten Baureihe entlang der Lindenstraße keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zu errichten, die in Richtung der genannten Straßen orientiert sind. Die Außenwohnbereiche sind dort im Schallschatten der Wohngebäude mit einer Eigenabschirmung zu errichten.
Schutz von Schlafräumen
Da es auch nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudeteilen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA4) § 4 BauNVO

MI Mischgebiete (MI1) § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl

m NHN maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) siehe Nr. 1 Textliche Festsetzung mit Einschrieb in die Baugrundstücke, Unterscheidung mit **+** gekennzeichnet
TH Traufhöhe
GH Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. 2 Wo maximal sind 2 Wohneinheiten zulässig
— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

□ Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
F = Fußweg
— Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○ ○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□ Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Wittlage
□ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
— Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB II bis IV)
— Abgrenzung unterschiedlicher WA-Bereiche

7. Nachrichtliche Übernahmen

□ □ Abgrenzung angrenzende Bebauungspläne

Übersichtsplan

Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schillerberg 6 Tel. 0541-95733-0
49082 Osnabrück Fax 0541-95733-33
E-Mail: info-osnabrueck@nlg.de
<http://www.nlg.de>

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplanes Nr. 48 B
"Maschweg"
mit örtlichen Bauvorschriften über
Gestaltung

Bad Essen
im Osnabrücker Land

Osnabrück, den 30.08.2018
Planverfasser: i. A. Heike Roßmann
Maßstab 1 : 1 000

Abschrift