

# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 25

### "GEORGSWEG" 1. 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. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
  - 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
- Überbaubarer Bereich  
Reines Wohngebiet gem. § 3 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 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - FH 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
- öffentliche Parkflächen

Grünfläche  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung 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)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### Sonstige Planzeichen

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrtrecht zugunsten forstwirtschaftlicher Verkehr und Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
- Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen Festsetzungen (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischtrichtung

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
  - Die tatsächliche Traufhöhe (nördliche Gebäudeseite) darf, gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,8 m nicht überschreiten.
  - Die bergseitige Traufhöhe (südliche Gebäudeseite) darf, gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,8 m nicht überschreiten.

- § 2 Anpflanzfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

- § 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
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 eigenständigen nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

- § 4 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 (4) BauNVO)  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 0,1 ist nur dann zulässig, wenn die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 30% betragen.

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

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

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:
  - a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln-, Pult- und Mansarddach.
  - b) Die Dachneigung muss zwischen 28° bis 36° betragen.
  - c) Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansicht (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dachschneittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansicht ist auf 1,60 m begrenzt. Dachaufbauten und -schneitte sind so zu errichten, dass folgende Maße eingehalten werden:
    - vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m
    - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m
- Garagen und Nebenanlagen:  
Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Einfriedungen und Stützmauern:  
Einfriedungen sind als Hecken oder Holzzäune zulässig; sie dürfen an der Straßenseite (öffentliche Verkehrsfläche) eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten (gemessen ab Oberkante erschließende Straße).

##### Hinweis:

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung tritt der Ursprungsplan, B-Plan Nr. 25 in der Fassung der Genehmigung v. 21.08.1979, außer Kraft.

#### 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. 25 "Georgsweg" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 31. JULI 2002

  
Bürgermeister

#### Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 31. JULI 2002

  
Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage:  
Liegenchaftskarte:  
Maßstab: 1:1000

L 4-1735/2000  
Bad Essen

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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.2000). 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 03. MAI 2002

Katasteramt Osnabrück

  
Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.11.2000 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 10.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.09.2001 bis 25.10.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Essen, den 31. JULI 2002

  
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 ausgelegt.

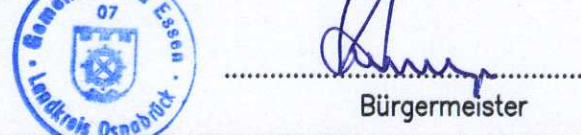
Bad Essen, den

Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.02.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 31. JULI 2002

  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 25 "Georgsweg" 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30. Sept. 2002 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30. Sept. 2002 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 16. OKT 2002

  
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

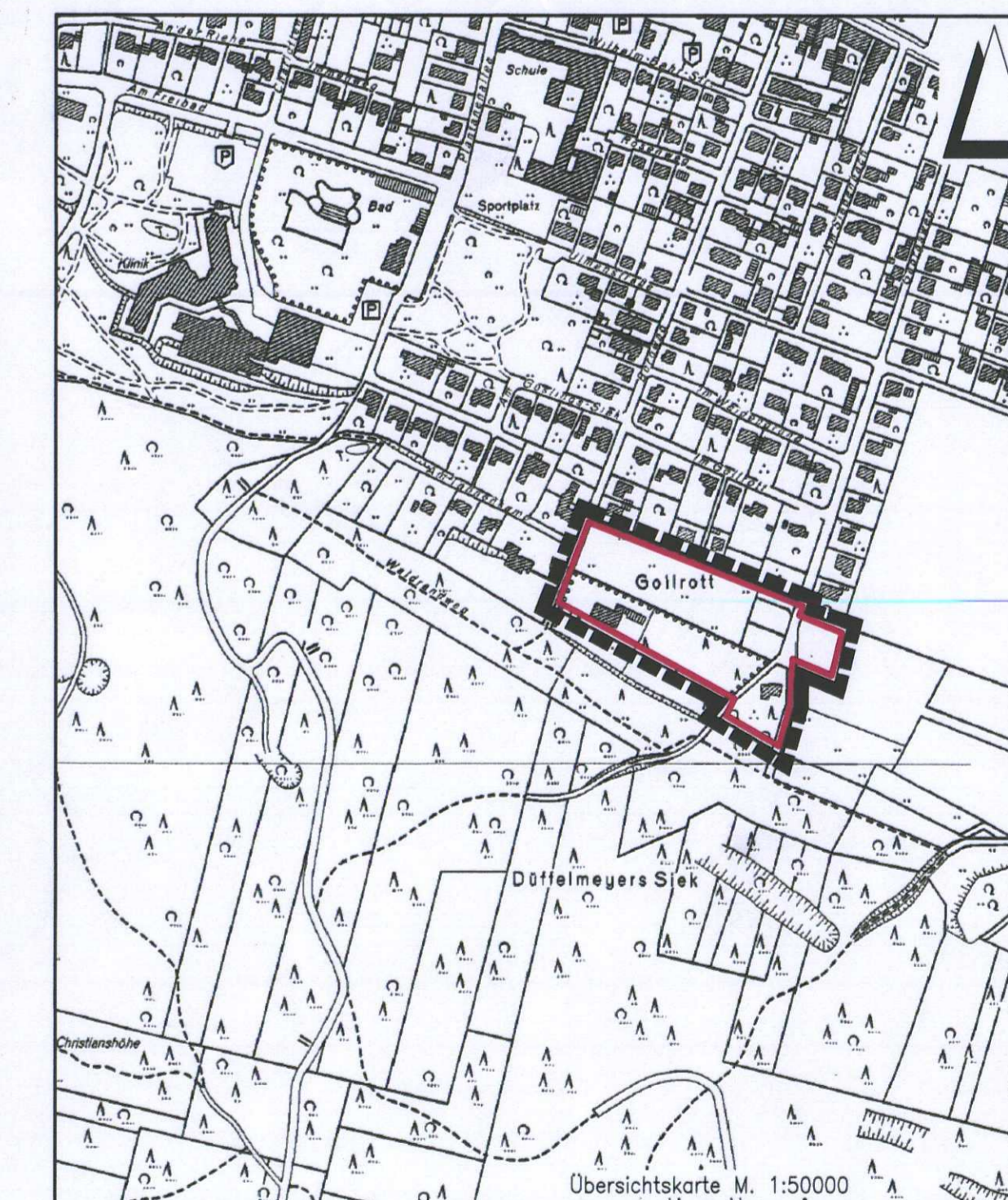
Bürgermeister

#### 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	200385	Datum	Zeichen
	Lubnow + Witschel + Partner GbR	bearbeitet	2000-10	Gr
	Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst	gezeichnet	2000-10	We
	Telefon 05407/8 90-0 Fax 05407/8 90-88	geprüft	2002-02	Ev
		freigegeben	2002-02	Ev

	<b>GEMEINDE BAD ESSEN</b>
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 25</b>	
<b>"Georgsweg" 1. Änderung</b>	
mit örtlichen Bauvorschriften	
<b>URSCHRIFT</b>	Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)