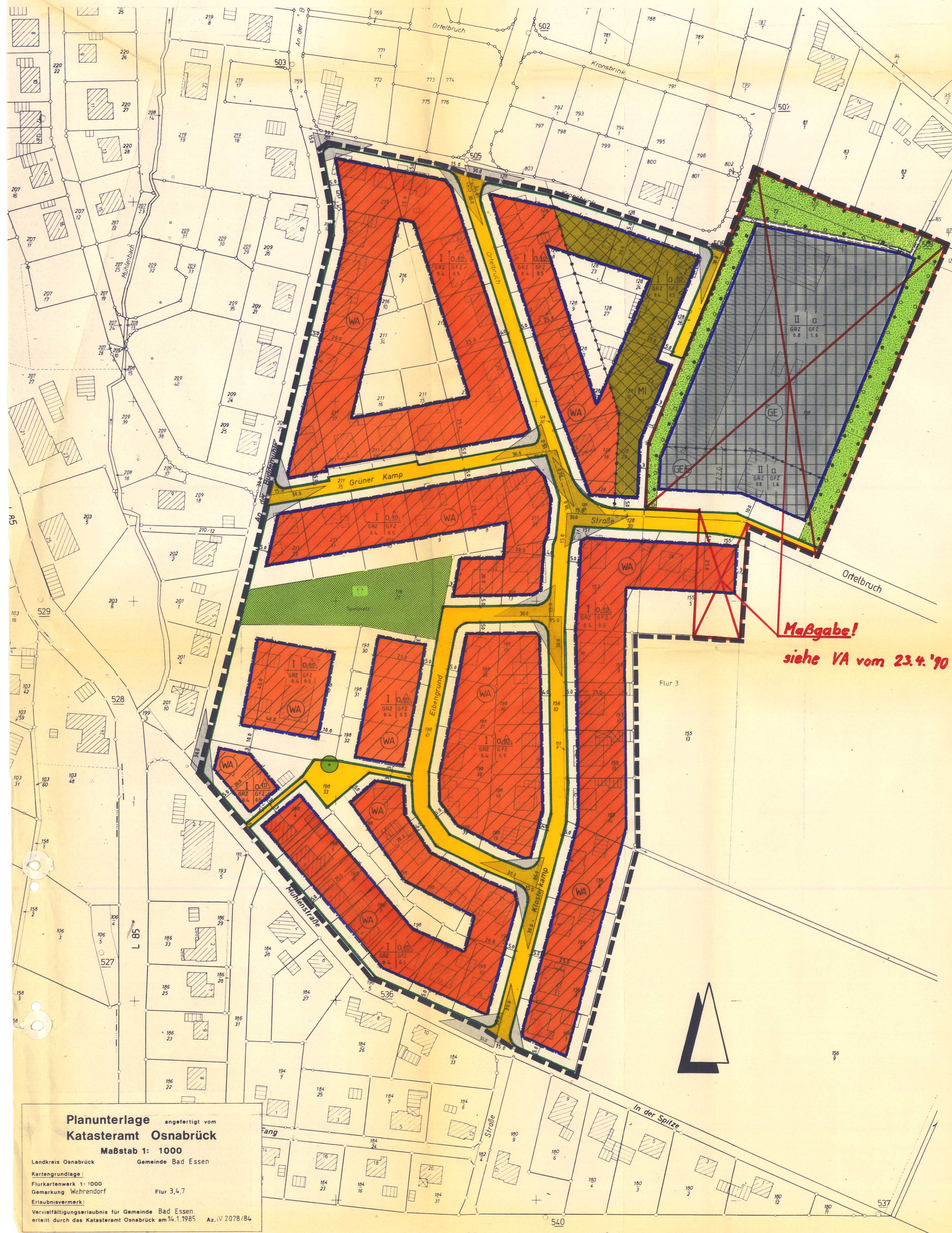


GEMEINDE BAD ESSEN M.1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 9.1

"ORTELBRUCH"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gebäudehöhe**
Die Sockelhöhe in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, (Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens) darf, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite von Oberkante fester Straße bis Oberkante fester Erdgeschosßfußboden, 0,60m nicht überschreiten.
- § 2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen im Bereich des Gewerbegebietes sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden.
- | | |
|-----------------|--|
| Eiche | - Quercus pedunculata (als Hochstämme) |
| Rotbuche | - Fagus sylvatica (als Hochstämme) |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Vogelbeere | - Sorbus aucuparia |
| Kiefer | - Pinus silvestris |
| Haselnuß | - Corylus avellana |
| Faulbaum | - Rhamnus frangula |
| Traubenholunder | - Sambucus racemosa |
| Hunderose | - Rosa canina |
| Brombeere | - Rubus (Arten örtlicher Herkunft) |
- Es ist mindestens 1 Pflanze pro m² anzupflanzen.
Es sind mindestens 4 verschiedene Pflanzen aus der oben genannten Pflanzenliste zu verwenden.
Der angepflanzte Baumbestand ist durch Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- § 3 Nutzungsregelung eingeschränktes Gewerbegebiet**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 zulässig.
- § 4 Ausnahme von der zulässigen Geschosßzahl**
Für die 1-geschosßige Bauweise mit einer Dachneigung über 40° kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschosß zugelassen werden, wenn es sich um ein Dachgeschosß im Sinne der NBauO handelt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Dachausbildung**
Die Dachausbildung in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten muß als Satteldach mit einer Dachneigung von 40°-48° erfolgen. Dachausbauten (Dachgauben) sind zulässig.
Garagen können mit einem Flachdach (0 - 5°) errichtet werden.
- § 2 Traufenhöhe**
Die Traufenhöhe in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten darf 3,50m, gemessen von der Oberkante fester Erdgeschosßfußboden bis zum Schnittpunkt Sparrenunterkante mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, nicht überschreiten.
- § 3 Außenwandgestaltung**
Fassaden-Verkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.
- § 4 Einfriedungen**
Einfriedungen sind zulässig, und zwar als Holzzäune, Hecken oder Mauern. Im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Bauflucht) darf die Höhe der Einfriedungen 0,60m, gemessen ab der Oberkante der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten.
Die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Flächen der Mauern sind aus Verblend- oder Sichtmauerwerk herzustellen.
- § 5 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5m² zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen bis zu einer Ansichtsfläche von 1,5m² zugelassen werden, wenn auf dem Baugrundstück Läden oder Schank- und Speisewirtschaften vorhanden sind.
Innerhalb der privaten Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

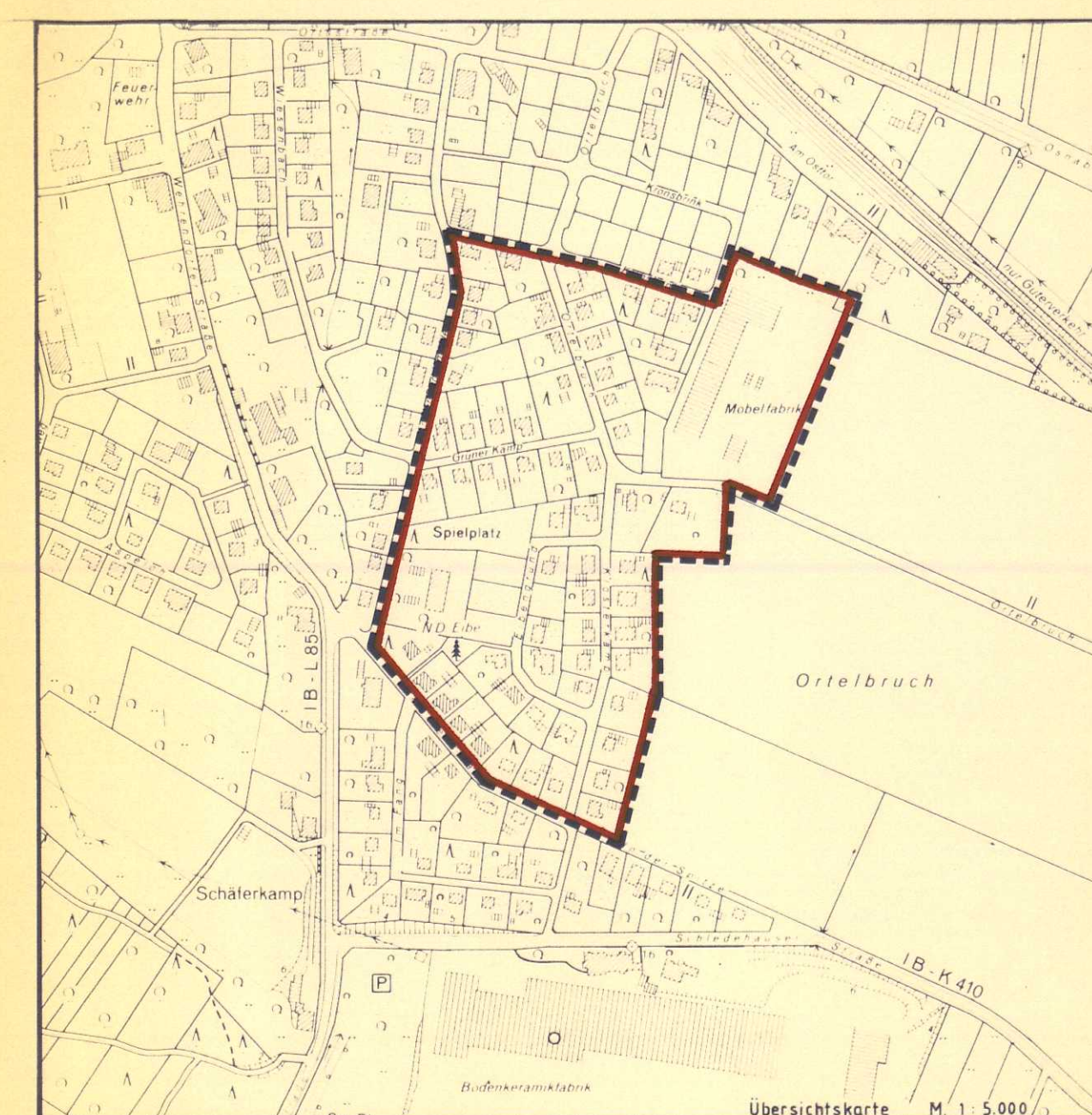
TEXTLICHE HINWEISE

Der Bebauungsplan Nr.9 "Das Ortelbruch" in der Fassung der Genehmigung vom 2. Juni 1967 einschließlich der 1. und 2. vereinfachten Änderung tritt außer Kraft. Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Baugebiet "Ortelbruch" der Gemeinde Bad Essen, in der Fassung der Genehmigung vom 12.3.1981, tritt soweit außer Kraft, wie sie von Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt wird. Bei den Gebäuden auf dem Flurstück 198/40 (An der Buddemühle 2) handelt es sich um Baudenkmale gemäß § 3 (2) NDSchG.

Der auf dem Flurstück 198/33 besonders festgesetzte Einzelbaum ist als Naturdenkmal (ND) gemäß VO des Landkreises Osnabrück vom 06.02.1988 (Amtsblatt Bez.-Reg. Weser-Ems v. 07.03.1988) festgesetzt. Kennzeichen des ND: OS 27.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. BESTANDSANGABEN	
Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Im übrigen wird auf die Planzeichenschriften DIN 1802 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.	
II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA Allgemeines Wohngebiet	GE Gewerbegebiet
M Mischgebiet	GEA eingeschränktes Gewerbegebiet i.m. § 3 der Textlichen Festsetzungen
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	
GRZ Grundflächenzahl	
GFZ Geschosßflächenzahl	
o offene Bauweise	
ED Einzel- und Doppelhausbebauung	
Baugrenze	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
a abweichende Bauweise (Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO)	
VERKEHRSFLÄCHEN	
Straßenverkehrsflächen	
Straßengrenzlinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
F Fußweg	Ein- und Ausfahrtsverbot
GRÜNFLÄCHEN	
öffentliche Grünfläche	Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a-b BauGB
private Grünfläche	
zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 (1) 25 b BauGB	
Kinderspielfeld	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9.1	
Sichtdreieck zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Fläche	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Geltungsbereiche	
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Essen	



PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2233) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes v. 19.9.1989 (Nds. GVBl. S. 343) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes v. 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 343), hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr.9.1 "Ortelbruch" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 02.11.1989
Ratsvorsitzender
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Essen, den 02.11.1989
Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.01.1985).
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 10.11.1989
Katasteramt Osnabrück
Im Auftrag:
Vermessungsoberrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde genehmigt von
INGENIEURPLANUNG
Feldkamp 1, Lubenau - Wietshof
Rehstraße 13, Tel. 0541/83003
4500 Osnabrück

Osnabrück, den 02.11.1989
Lubenau, Baussessor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.1989 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.05.1989 bis 12.06.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bad Essen, den 02.11.1989
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bad Essen, den
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.11.1989 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 02.11.1989
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osnabrück angezeigt worden.

Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom 23. APR. 1990 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Osnabrück, den 23. APR. 1990
Landkreis Osnabrück
Der Bezirksdirektor
In Vertretung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 31.10.90 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.90 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 31.10.90
Gemeindedirektor

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR.9.1

"Ortelbruch"

Ortschaft Wehrendorf

Maßstab 1:1000

GEMEINDE BAD ESSEN