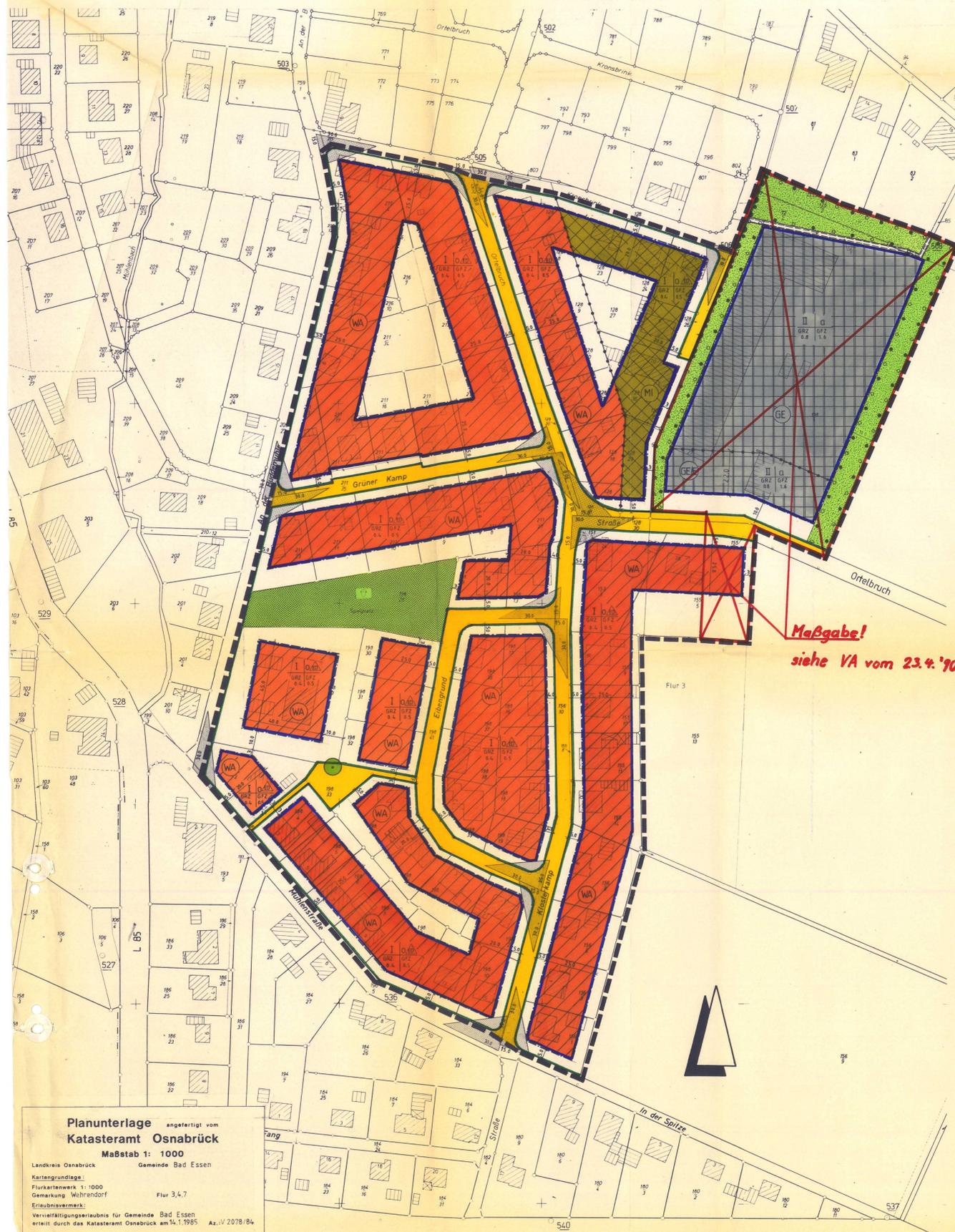




GEMEINDE BAD ESSEN M.1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 9.1

"ORTELBRUCH"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäudehöhe**
Die Sockelhöhe in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, (Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens) darf, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite von Oberkante fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, 0,60m nicht überschreiten.
- 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)
 - Rothbuche - Fagus sylvatica (als Hochstämme)
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Vogelbeere - Sorbus aucuparia
 - Kiefer - Pinus silvestris
 - Haseleuß - Corylus avellana
 - Faulbaum - Rhamnus frangula
 - Traubenholunder - Sambucus racemosa
 - Händlerrose - 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.
- Nutzungsregelung eingeschränktes Gewerbegebiet**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 zulässig.
- Ausnahme von der zulässigen Geschoszhöhe**
Für die 1-geschossige Bauweise mit einer Dachneigung über 40° kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschos zugelassen werden, wenn es sich um ein Dachgeschos im Sinne der NBauO handelt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 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.
- Traufenhöhe**
Die Traufenhöhe in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten darf 3,50m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bis zum Schnittpunkt Sparrenunterkante mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, nicht überschreiten.
- Außenwandgestaltung**
Fassaden-Verkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.
- 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.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Ansichtfläche von 0,5m² zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen bis zu einer Ansichtfläche von 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 vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt wird. Bei den Gebäuden auf dem Flurstück 198/8/0 (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
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Im übrigen wird auf die Planzeichenschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- GEA eingeschränktes Gewerbegebiet i.V.m. § 3 der Textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- 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)

VERKEHRSLINIEN

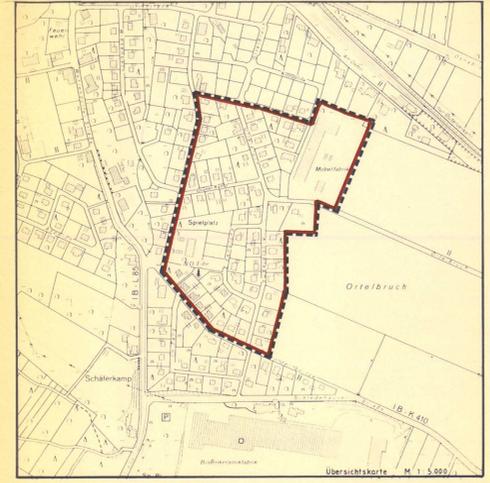
- Straßenverkehrsflächen
- Straßengrenzlinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußweg
- Ein- und Ausfahrtsverbot

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem § 9 (1) 25 a-b BauGB
- zu erhaltender Einzelbaum gem § 9 (1) 25 b BauGB
- Kinderspielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9.1
- Sichtdreieck zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende 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 des § 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/nebenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 02.11.1989

[Signature]
Ratsvorsitzender

[Signature]
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 örtlich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 02.11.1989

[Signature]
Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.01.1985). 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

[Signature]
Im Auftrag
Vermessungsbarrot

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde geprüft und ist von

Osnabrück, den 02.11.1989

[Signature]
INGENIEURPLANUNG
Bildung - Lubenow - Witsch
Rehstraße 13 Tel. 0541/83003
4500 Osnabrück

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 örtlich 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

[Signature]
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.11.1989 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 23.11.1989 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.12.1989 bis 02.01.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den 02.11.1989

[Signature]
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.11.1989 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 23.11.1989 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.12.1989 gegeben.

Bad Essen, den 02.11.1989

[Signature]
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

[Signature]
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

[Signature]
Landkreis Osnabrück
Der/Die Kreis/direktor
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 01.11.90

[Signature]
Gemeindedirektor

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR.9.1

"Ortelbruch"

Ortschaft Wehrendorf

Maßstab 1:1000

GEMEINDE BAD ESSEN

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000
Landkreis Osnabrück Gemeinde Bad Essen
Kartengrundlage:
Flurkartenwerk 1:1000
Gemarkung Wehrendorf Flur 3,4,7
Erschienen am:
Veröffentlichungsdatum für Gemeinde Bad Essen
erläßt durch das Katasteramt Osnabrück am 14.1.1985 Az.: V.2078/84