

GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2.1 "ESSENERBERG"

M. 1:1000
2. ÄNDERUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bauabstandsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Benachbargrenze
- Fluggrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- überbaubarer Bereich
- Reines Wohngebiet
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baugrenze

- DN Mindest- bzw. Höchstdachneigung
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptflächrichtung

VERKEHRS FLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- Fläche mit Bindung für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.1 2. Änderung
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen (gem. RAS-K)
- vorr. 10kV-Erdkabel
- vorr. Trafostation

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes
- Textliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußböden, Firsthöhe, Traufhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

- a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten, sofern nicht die unter b) oder c) genannten Voraussetzungen gegeben sind.
- b) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen 0,5 m und 1 m, so darf die Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens max. 0,2 m über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.
- c) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mehr als 1 m, so muß die Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- d) Traufenhöhe
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut 3,80 m nicht überschreiten.
- e) Firsthöhe
Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschoßfußböden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 8,5 m nicht überschreiten.

- § 2 Anzahl der zulässigen Wohnungen
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück und Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- § 3 Flächen mit Pflanzbindung

- a) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) sind mit folgenden Bäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen:
Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Sandbirke (Betula pendula)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kiefer (Pinus sylvestris)
Fichten (Picea abies, max. Anteil 10%)
Sträucher:
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Brombeere (Rubus; Arten örtl. Herkunft)
Ilex (Ilex aquifolium)

- b) Die Pflanzen auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b) sind zu erhalten und zu schützen. Während der Bauzeit sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu veranlassen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
Zulässig ist die Einrichtung einer 3 m breiten Zufahrt je Grundstück.
- § 4 Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittief verlegtem Rasenpflaster o.ä. zu befestigen. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 30% betragen.
- § 5 Ausnahme von der festgesetzten Stellung baulicher Anlagen
Gemäß § 31 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Stellung baulicher Anlagen um genau 90° zulassen.

Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- Dachausbildung
Im Änderungsbereich sind die Gebäude ab einer Grundfläche von 40 m² mit einem Sattel- oder Walmdach zu erstellen.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als Hecken oder Holzzäune zulässig. Im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Bauflucht) darf die Höhe der Einfriedigungen 0,8 m, gemessen ab OK der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten.

Hinweise

- Bei den Flächen mit Pflanzbindung handelt es sich um private Flächen, sofern in der Planzeichnung keine andere Regelung getroffen ist.
- Die Gemeinde beabsichtigt, den erhaltenen Baumbestand im Plangebiet vor Baubeginn in Abstimmung mit den Eigentümern festzustellen. Während der Bauzeit wird auf die Beachtung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18 920 hingewiesen. Es ist angestrebt, mindestens 33 % des Baumbestandes zu erhalten.
- Mit Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes treten die zeichnerischen Festsetzungen sowie die textlichen und gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung außer Kraft.
- Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde getätigt werden, ist die Gemeinde zu benachrichtigen, die entsprechend den Anforderungen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes sofort die zuständige Kreisverwaltung bzw. das zuständige Dezernat der Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg benachrichtigen wird.

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. 2.1 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden (nebenstehenden, obenstehenden, textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden, nebenstehenden, obenstehenden, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satz beschlossen.

Bad Essen, den 15.04.97
In Vertretung
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.1 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.3.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.1995). 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.

den
Katasteramt

Planverfasser INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadtbaugesamtes

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
1970 Löhndorf Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon (0546) 880-0 • Fax 880-08
Wallenhorst, den 15.03.1997
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.03.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.10.1996 bis 14.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bad Essen, den 15.04.97

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.03.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.10.1996 bis 14.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bad Essen, den

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.1997 als Satzung i. d. F. des § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 15.04.97

Anzeige

29. Mai 1997

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 29. Mai 1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage nicht festgestellt.

Osnabrück, den 01. Juli 1997 Im Auftrage
Aufsichtsbehörde: Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 1.02.1997 aufgeführten Auflagen, Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 18.03.1997 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 18.03.1997 bis ortsüblich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Essen, den

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans in Kraft.
Osnabrück, den 31.07.1997
Bad Essen, den 01.09.1997

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

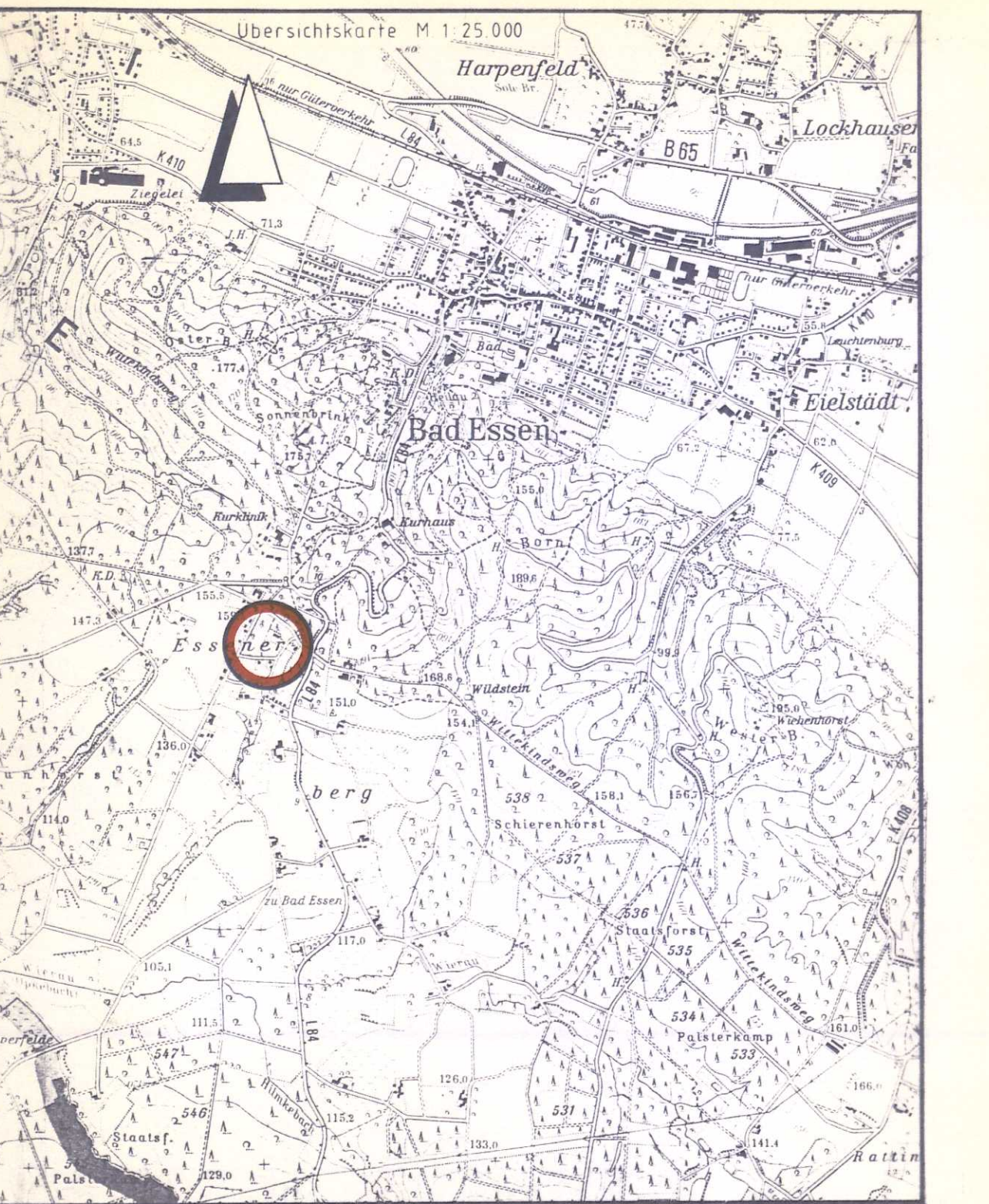
Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den

Mängel und Abwägung

Innhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den



URSCHRIFT GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2.1 "ESSENERBERG"

2. Änderung
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Maßstab 1:1000

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2026/95
Liegenschaftskarte: Bad Essen, Flur 9
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.3.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.1995). 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 1.04.1997
Katasteramt Osnabrück
Vermessungsoberrat