



# GEMEINDE BAD ESSEN M. 1:1000

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2.1 "ESSENERBERG"

### 2. ÄNDERUNG



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- I. BESTANDSANGABEN**
- Bemerkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

#### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR überbaubarer Bereich
  - WR Reines Wohngebiet
  - WR nicht überbaubarer Bereich

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- EH Einzel- und Doppelhausbebauung
  - Bou Bougrenze
  - DN Mindest- bzw. Hsttdachneigung
  - DN Stellung baulicher Anlagen, Hauptfahrsrichtung

#### 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 Strüchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern 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)
- vorh. 10kV-Erdkabel
- vorh. 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 erschließenden 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) Betrag 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) Betrag 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) Traufhöhe  
Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut 3,90 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, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) sind mit folgenden Bäumen bzw. Strüchern zu bepflanzen:  
Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Kiefer (Pinus sylvestris), Fichten (Picea abies, max. Anteil 10%)  
Strücher: Faulbaum (Rhamnus frangula), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus; Arten örtl. Herkunft), Ilex aquifolium

- b) Die Pflanzen auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Strüchern 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 wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufigem 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 m<sup>2</sup> mit einem Sattel- oder Walmdach zu erstellen.
  - Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind als Hecken oder Holzzaune 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, oberstehenden, textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden, nebenstehenden, oberstehenden, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 15.04.97  
 [Signaturen: Bürgermeister, Gemeindedirektor]

#### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

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

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 13.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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.

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
**INGENIEUR PLANUNG**  
 Büro für Stadtbauwesen  
 1970 Lohsehof 13 • 49134 Wallehorst  
 Telefon (0546) 880 0 • Fax 880 98  
 Wallehorst, den 15.03.1997  
 [Signaturen]

#### 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 16.10.1996 bis 16.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Bad Essen, den 15.04.97  
 [Signaturen]

#### 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 26.09.1996 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.10.1996 bis 16.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Bad Essen, den 15.04.97  
 [Signaturen]

**Satzungsbeschluss**  
 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. V. m. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.  
 Bad Essen, den 15.04.97  
 [Signaturen]

**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 öffentlich gemacht.

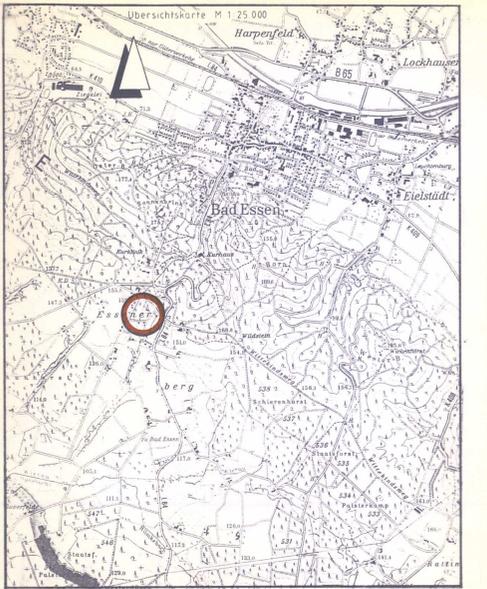
**Osnabrück** den 01. Juli 1997  
 Aufsichtsbehörde, Landkreis Osnabrück  
 Der Osnabrücker  
 [Signaturen]

**Beitrittsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 1. Az. ... aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.  
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Bad Essen, den ...  
 [Signaturen]

**Inkrafttreten**  
 Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.1, 2. Änderung, durch Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 13 BauGB am 31.07.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.1997 rechtsverbindlich geworden.  
 Bad Essen, den 01.09.1997  
 [Signaturen]

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Bad Essen, den ...  
 [Signaturen]

**Mängel und Abwägung**  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Bad Essen, den ...  
 [Signaturen]



**URSCHRIFT**  
 GEMEINDE BAD ESSEN  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 2.1  
 "ESSENERBERG"  
 2. Änderung  
 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
 Maßstab 1:1000

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2026/95  
 Liegenschaftskarte: Bad Essen, Flur 9  
 Maßstab: 1:1000  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 13.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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  
 [Signaturen: Vermessungsüberwachungsamt]