

Präambel und Ausfertigung
(mit örtlichen Bauvorschriften)
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 der NBauO hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 41 „Siepenbach“, Harpenfeld und Lockhausen, 3. Änderung“ bestehend aus Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Siepenbach“, Harpenfeld und Lockhausen, 3. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 13.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS Gesch.-Nr. B 701/13
Gemeinde Bad Essen Gemarkung Harpenfeld, Lockhausen Flur 16, 13
Maßstab: 1:1000
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 27.08.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht eigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.

Osnabrück,
Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück
Unterschrift

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 8
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 10.01.2014

Planverfasserin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch öffentliche Auslegung vom 27.03.2013 bis zum 29.04.2013.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Bad Essen, den
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Bad Essen, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 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 12.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.07.2013 bis einschließlich 27.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Essen, den
Bürgermeister



- Planzeichenlegende**
gemäß PlanZV 1990
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA3) (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise, siehe TF Nr. 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - max. 2 WE maximal 2 Wohneinheiten zulässig siehe TF Nr. 4
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - F + R Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes siehe TF Nr. 6 und Einschrieb Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

- Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) gemäß § 4 BauNVO
Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO WA 1 und WA 3 – Bereiche:

Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz - im Städtebau aufweisen.
Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros.
[Hinweis: Die o.g. DIN 4109 kann beim Fachdienst 3 „Umwelt Plänen und Bauen“ der Gemeinde Bad Essen, „Lindenstraße“ 41/42 während der Öffnungszeiten des Rathauses (Mo – Fr 08.00 - 12.00 Uhr, Mo - Mi 14.00 - 16.00 Uhr und Do 14.00 - 18.00 Uhr) eingesehen werden.]

7. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 41 „Siepenbach“, Harpenfeld und Lockhausen, 3. Änderung treten die ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

HINWEISE
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichten (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen der Aufschuss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2,49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Untermieter. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den
Bürgermeister

2.1.1 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 0,50 m nicht überschreiten.

2.1.2 Gebäudehöhe
Die Höhe der Gebäude gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,50 m nicht überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

- Dächer und Dachformen für alle WA - Bereiche**
 - WA1 und WA 3-Bereiche:
In den WA1 und WA3 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 15 bis 45 Grad festgesetzt.
Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO bis 50 m² sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
Dachaufbauten / Einschnitte, Frontspitze (Zwerchgiebel):
Dachaufbauten / Einschnitte (Gauben, Loggien), dürfen eine Länge von der Hälfte der jeweiligen Traufenseite – gemessen am jeweiligen Gaubeneinschnitts-Fußpunkt – nicht überschreiten. Die max. senkrechte Ansichtshöhe dereres Dachgaube/Dachzeinschnitts wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Orgängen bzw. Walmgärten ist mit derdem Dachgaube/Dachzeinschnitt mind. 2 m im Fußpunkt Abstand zu halten, dieses gilt auch für die Abstände zwischen Einzelgauben/-einschnitte auf einer Dachseite.
Die Abstandsvorschriften zu den Walmgärten/Orgängen gelten ebenso für Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie Frontspitze (Zwerchhäuser/gleib); letztere müssen mind. 50 cm ab Erdgeschoss aus der Wandfläche hervortreten.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der nördlich und östlich an den überplanten Bereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsemissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
Nachrichtliche Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Osnabrück:
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 65 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen löcherlosen Einfridung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtentrichtlinien und § 15 NBauO).
Von der Bundesstraße 65 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
Hinweis vom Wasserverband Wittlage:
Der beplante Bereich liegt im Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Harpenfeld. Hinweise und Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten und einzuhalten.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrensfehlern oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht werden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den
Bürgermeister

2.2 Die Gebäude sind gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zwingend zweigeschossig - wie in der Planzeichnung festgesetzt - mit einem zusätzlichen Staffageschoss (als Nicht-Vollgeschoss) zu errichten.

2.2.3 Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO müssen die Gebäude (einschließlich Staffageschoss) eine Gesamthöhe von mindestens 8,50 m bei festgesetzter Zweigeschossigkeit aufweisen. Die Gebäude dürfen gleichzeitig eine Gesamthöhe von 9,50 m bei festgesetzter Zweigeschossigkeit (= gemessen bis zur Oberkante der Attika) nicht überschreiten.

2.2.4 Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO dürfen die Gebäudeteile, die die zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse umfassen, eine Höhe von 6,50 m bei festgesetzter Zweigeschossigkeit (= gemessen bis zur Oberkante der Attika) nicht überschreiten.

2.2.5 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der Punkte 2.2.2 bis 2.2.4 ist gemäß § 18 BauNVO die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

1.2 WA2 – Bereiche:
In den WA2 – Bereichen sind für alle Haupt- und Nebengebäude nur Flachdächer (mit einer Neigung von 0° bis max. 5°) zulässig.
Dachaufbauten z.B. für die Solarenergiegenutzung oder die Solarthermie dürfen die Attika der Flachdächer nicht überragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Antennenanlagen.

1.3 Doppelhäuser sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.

Fassaden für die WA 2 - Bereiche
2.1 Die Außenwandflächen aller Hauptgebäude und Garagen sind in Putzbauweise auszuführen.
2.2 Für die Fassaden der Gebäude außer Nebengebäuden und Carports sind ausschließlich helle Farböne („Pastellfarben“) in Hellbezugswerten von 100 („Ideales Weiß“) bis 80 gem. DIN 5033, Teil 1 und 2 zu verwenden. Glänzende Oberflächen, z.B. in Anstrichen oder Glasuren, sind unzulässig.

2.3 Innerhalb der Fassaden können zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche andere Materialien oder Farben verwandt werden.

3. Grundflächenzahl:
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA1 und WA3 - Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und in den WA2 - Bereichen 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO für WA1 bis WA3 – Bereichen
In den WA1 bis WA3 - Bereichen dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten = abweichende Bauweise.

3. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Entlang der Gebäudefronten in den WA2 - und WA3 - Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

4.1 Staffageschosse dürfen maximal 50 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.
4.2 Die Höhe von Staffageschossen ist auf maximal 3,00 m über der fertigen Decke des darunterliegenden Vollgeschosses begrenzt.

2.3 Innerhalb der Fassaden können zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche andere Materialien oder Farben verwandt werden.

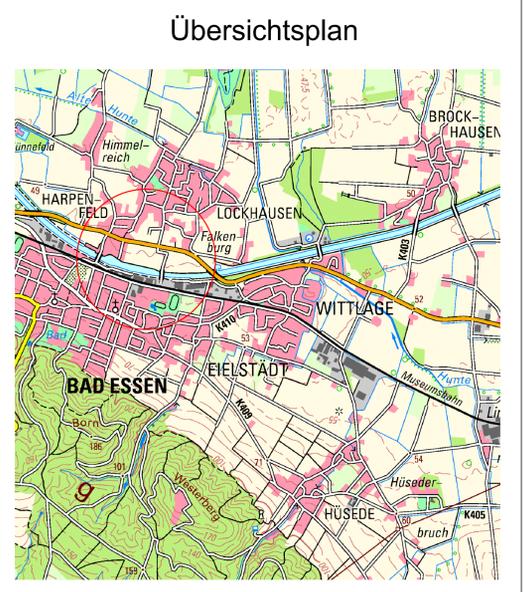
3. Dächer und Fassaden von Doppelhäusern für die WA 2 - Bereiche
Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Fassaden und der Dächer einheitlich zu gestalten. Dies betrifft das Material, die Farbe und die Dachausbildung (z.B. die Höhe der Attika).

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 41 "Siepenbach", Harpenfeld und Lockhausen, 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Maßstab: 1 : 1 000
geändert: gez.: Roßmann

URSCHRIFT
Osnabrück, den 26.09.2013
Planverfasser: