

# GEMEINDE BAD ESSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 57

### "LANGE STRASSE - NORD"

Das vorgesehene Planungsgebiet unterliegt dem Flurbereinungsverfahren Harpenfeld Nr. 1671. Die neuen Grenzen (----- Linien) wurden der Zuteilungskarte entnommen.

Harpenfeld Flur 5

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichnerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

##### I. BESTANDSANGABEN

-----	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
-----	Flurgrenze		
-----	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
-----	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

##### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	überbaubarer Bereich
	Allgemeines Wohngebiet
	nicht überbaubarer Bereich

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

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhausbebauung
	Baugrenze

##### VERKEHRS FLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Fußweg

##### GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

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

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57
	Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
	Wasserfläche

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen  
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) 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) Sockelhöhe  
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten.
- b) Traufenhöhe  
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
- c) Firsthöhe  
Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschoßfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 9,0 m nicht überschreiten.

§ 2 Nebenanlagen und Garagen  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden (gemäß § 31 (1) BauGB), wenn aus Gründen der Verkehrssicherheit oder aufgrund der örtlichen Grundstückssituation (z. B. vorhandene Pflanzflächen) ein Standort wie in Satz 1 bezeichnet, nicht möglich ist.

§ 3 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1), Nr. 6 BauGB)  
Im Plangebiet sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 4 Flächen mit Pflanzbindungen  
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Eine Pflanzliste ist der Begründung beigelegt (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).  
Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

§ 5 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

§ 6 Grundflächenzahl  
Die Grundflächen von Garagen (gem. § 12 BauNVO) einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die im § 19 (4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.  
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfüßig verlegtem Rasenpflaster o.ä. zu befestigen. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

§ 7 Geschoßflächenzahl  
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 8 Verbote zum Grundwasserschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 i. V. m. § 1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes:

- Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Heizung muß über Elektro oder Gas erfolgen. Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
- Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Hofflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverleisung und vergleichbaren Einrichtungen.
- Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsberechtigten Düngung.
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung vom 27.07.1988.
- Verbot über Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
- Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
- Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z. B. Abgrab-, Ausschachtungen, im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
- Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
- Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden.

B: Örtliche Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen

- Die Dachausbildung muß als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° erfolgen.
- Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>.
- Einfriedungen sind als Holzzaune oder Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf im Vorgartenbereich (Bereiche zwischen Straßengrenze und vorderer Bauflucht) 1,00 m nicht überschreiten, bezogen auf die Höhe der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze.

Textlicher Hinweis

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Harpenfeld. Es gilt die entsprechende Schutzgebietsverordnung.

#### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 2 des BauGB-MaßnahmenG 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. 57, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 06.05.96

Bürgermeister

Gemeindedirektor

#### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 06.05.96

#### 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 19.9.1989, 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 1.1.1995). 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.

Katasteramt

(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wallenhorst

den 19.03.1996

INGENIEUR  
PLANUNG  
Büro für Stadtbaugesamtes  
Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst  
Telefon 054 978 80 • 0 • Fax 980 88  
Eversmann

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 20.09.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.12.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausliegen.

Bad Essen, den 06.05.96

#### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.03.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.03.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Essen, den 06.05.96

#### Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.1996 als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 06.05.96

#### Genehmigung

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. 100-246-2/96) gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den 24.6.1996

Bezirksregierung  
Obere Genehmigungsbehörde

Unterschrift

#### Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 1.1.1996 aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 19.03.1996 beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 19.03.1996 öffentlich ausliegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 06.05.96

Unterschrift

#### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt des Landkreises am 31.07.1996 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.1996 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 27.08.96

Unterschrift

#### 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 06.05.96

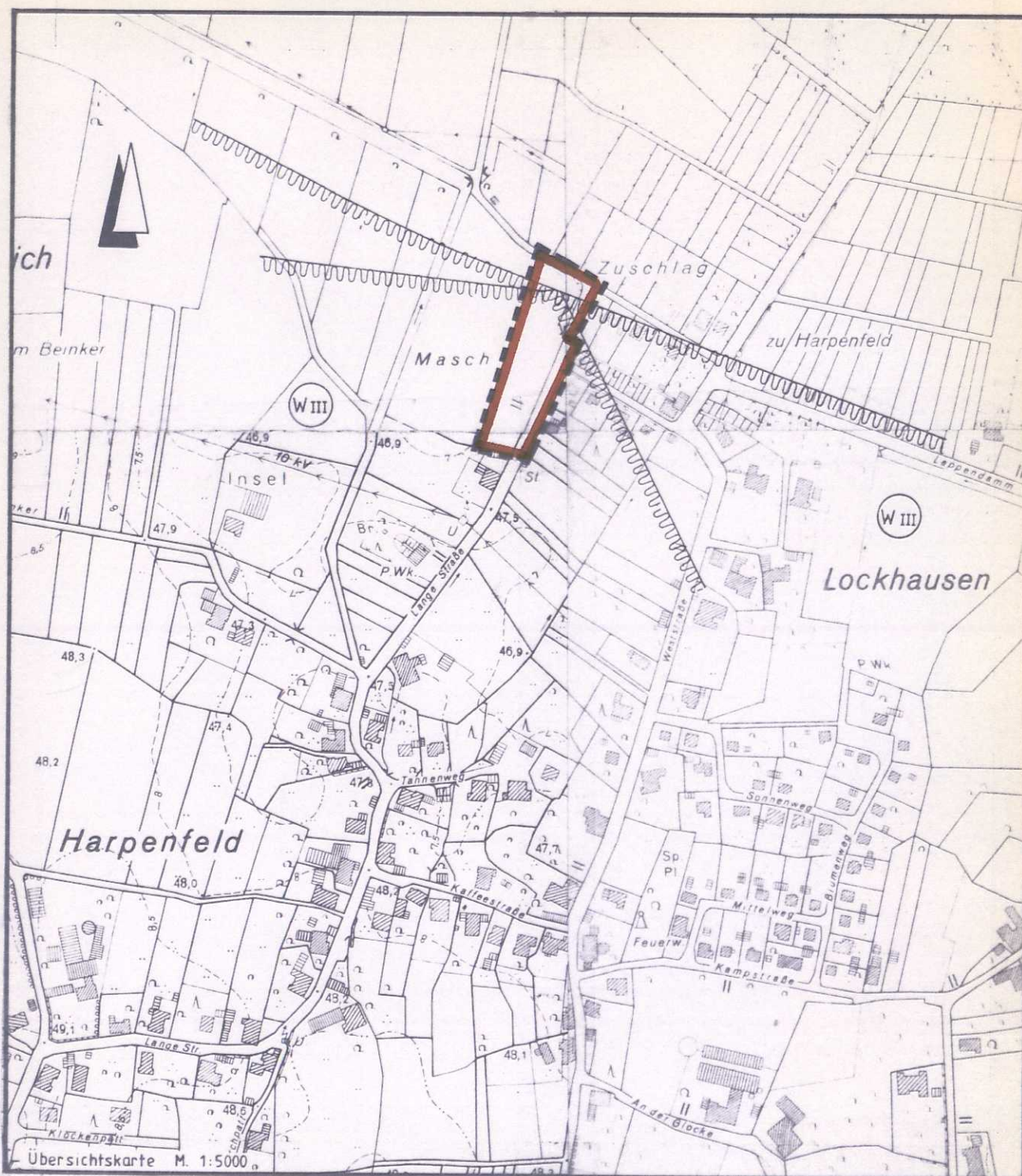
Unterschrift

#### Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den 06.05.96

Unterschrift



## URSCHRIFT BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "Lange Straße - Nord"

Mit örtlichen Bauvorschriften

10 20 50 90 m

Maßstab 1:1000

GEMEINDE BAD ESSEN