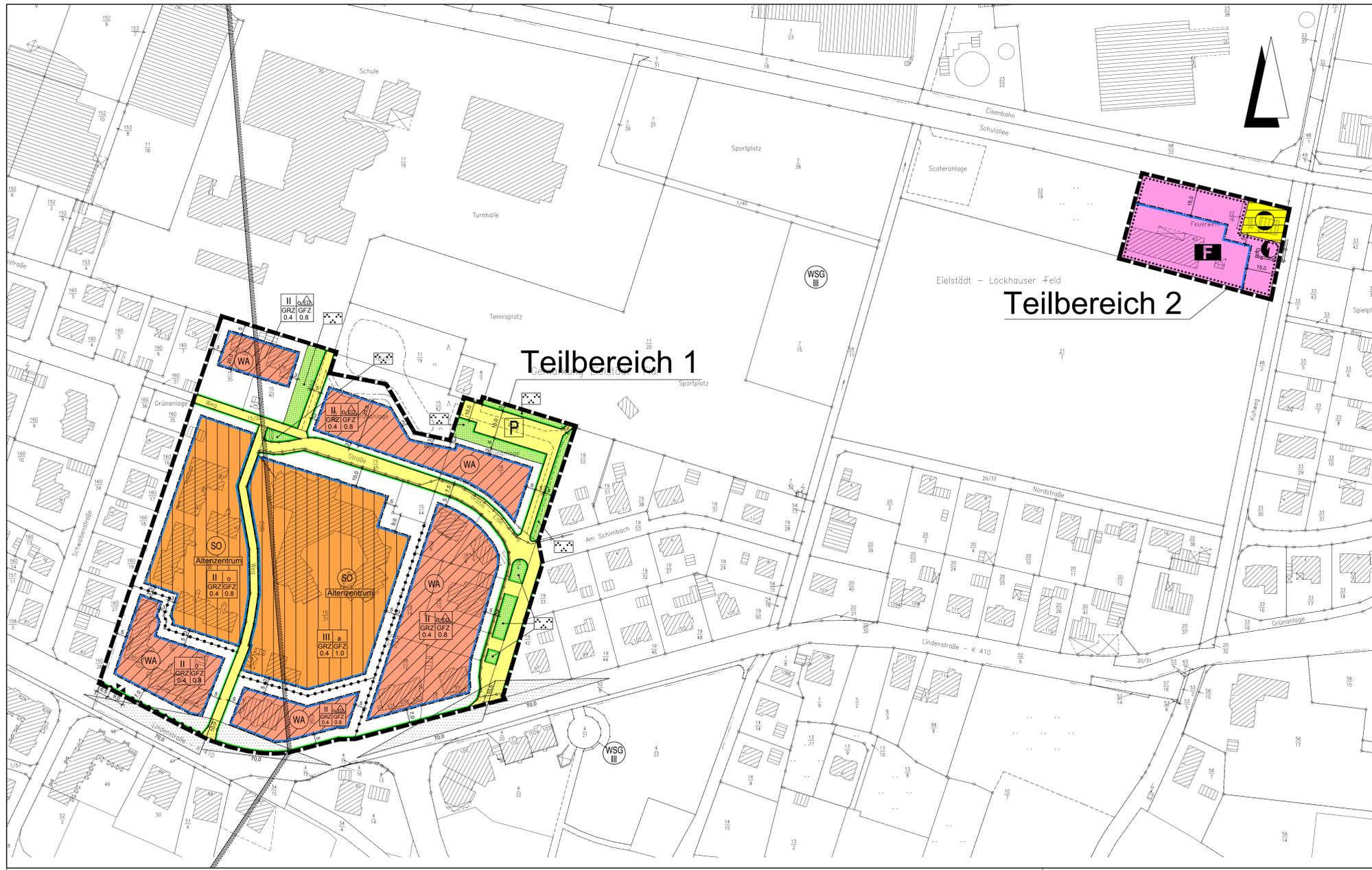


# GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.1 "EIELSTÄDT-WESTFELD" VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

## 4. ÄNDERUNG



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Fulgränze
  - Furttüchlein- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
  - Furttüchleinnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
nicht überbaubarer Bereich
  - überbaubarer Bereich  
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO / Altenzentrum  
nicht überbaubarer Bereich
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Hochmaß)
- GRZ** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze**

- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen**  
des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf,  
Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Feuerwehr

- 6. Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - öffentliche Parkflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Bereich ohne Zu- und Abfahrt
  - Ein- und Ausfahrt

- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
  - Gasdruckregelstation
  - Transformatorstation

- 9. Grünflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Erdkabel / Strom

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - Wasserschutzgebiet Zone III

- 15. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßstabes innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Nutzungsregelung**  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den WA-Gebieten nach § 4 (3) Nr. 2 (Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 Gebäudehöhen in den WA-Gebieten**  
a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, darf nicht mehr als 0,5 m über vorhandenem Gelände liegen.  
b) Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 11,0 m nicht überschreiten.
- § 3 Stellplätze im SO-Gebiet**  
Die gemäß § 47 NBauO notwendigen Einstellplätze/ Garagen/ Carports für das Altenzentrum sind ausschließlich im Sondergebiet/ Altenzentrum anzulegen bzw. nachzuweisen.
- § 4 Außenkrafträte geltender Bebauungspläne**  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21.1 (einschl. 1. bis 3. Änderung) treten außer Kraft, soweit sie von den Festsetzungen dieser 4. Änderung erfasst werden.
- § 5 Maßnahmen zum Immissionsschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
Nördlich des Plangebietes befinden sich Schul- und Sportanlagen. Von diesen Anlagen gehen Emissionen aus. Im WA-Gebiet nördlich des Grafen-Elise-Weges sind Terrassen, Balkone und zum dauernden Aufenthalt bestimmte Freiflächen an der Nordseite der Gebäude nicht zulässig.

### B. Örtliche Bauvorschriften

- 1. Dachneigungen in Abhängigkeit von der Traufhöhe in den WA-Gebieten:**  
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bis zum Sparsparnschnittpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.  
Für Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 3,5 m muss die Dachneigung 38° bis 48° betragen.  
Für Gebäude mit einer Traufhöhe von mehr als 3,5 m muss die Dachneigung 28° bis 38° betragen.
- 2. Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen in den WA-Gebieten:**  
Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.
- C. Hinweise:**
- Von der Lindenstraße/ Kreisstraße 410 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
  - Nördlich des Plangebietes befinden sich Schul- und Sportanlagen. Von diesen Anlagen gehen Emissionen aus. Es wird empfohlen, den Immissionen ggf. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2.49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Oldener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Harpenfeld. Zum Schutz des Trinkwassers ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen sind die technischen Anforderungen der RSBWVG zu beachten.
- Verbote zum Grundwasserschutz (innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
- Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muss mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
  - Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverleumdung oder vergleichbaren Einrichtungen.
  - Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
  - Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
  - Verbot über die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
  - Verbot von Erdaufschüssen und Bodenaufbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
  - Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
  - Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
  - Verbot für Grundwasser- und Erderschumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13a 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. 21.1 "Eielstadt-Westfeld", 4. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den .....  
(SIEGEL) Der Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 24.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den .....  
Der Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 20/2011, Stand vom 17.03.2011). 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 16.09.2011

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück  
- Katasteramt Osnabrück -  
(SIEGEL) D. Eckert  
Vermessungsamtsrätin

### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Bad Essen, den .....  
Der Bürgermeister

**Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 14.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 26.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 10.05.2011 bis 10.06.2011 Gelegenheit, zum Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Essen, den .....  
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den .....  
Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21.1 "Eielstadt-Westfeld", 4. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Der Bebauungsplan ist damit am .....

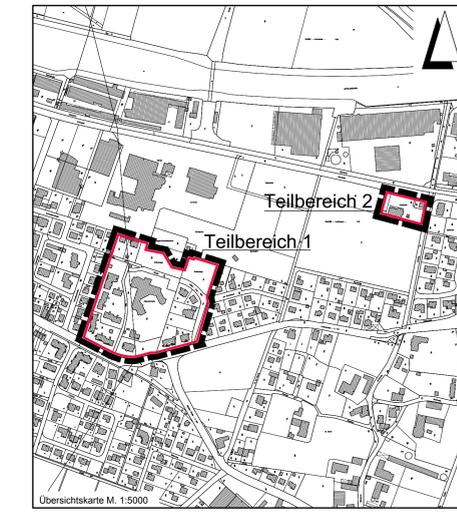
rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den .....  
Der Bürgermeister

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beschärfliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den .....  
Der Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG  
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88  
gez. Eversmann

Datum	Zeichen
2011-03	Gr
2011-03	Hd
2011-06	Gr
2011-06	Ev

Wallenhorst, 2011-06-16

Plan-Nummer: H18\_ESSEN210434ABGABE2011-09-19\_Einfassung@Plan-21.1\_Anen\_AbschVfB.dwg (Layout11 - V1-1-0)

**GEMEINDE BAD ESSEN**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 21.1  
"Eielstadt-Westfeld"  
mit örtlichen Bauvorschriften

**4. Änderung**  
Verfahren gem. § 13a BauGB

**ABSCHRIFT**      Maßstab 1 : 1000      Blatt Nr. : 1 (1)

Letztes Protokoll: 2011-09-19      Letztes Satzprotokoll: 2011-09-19