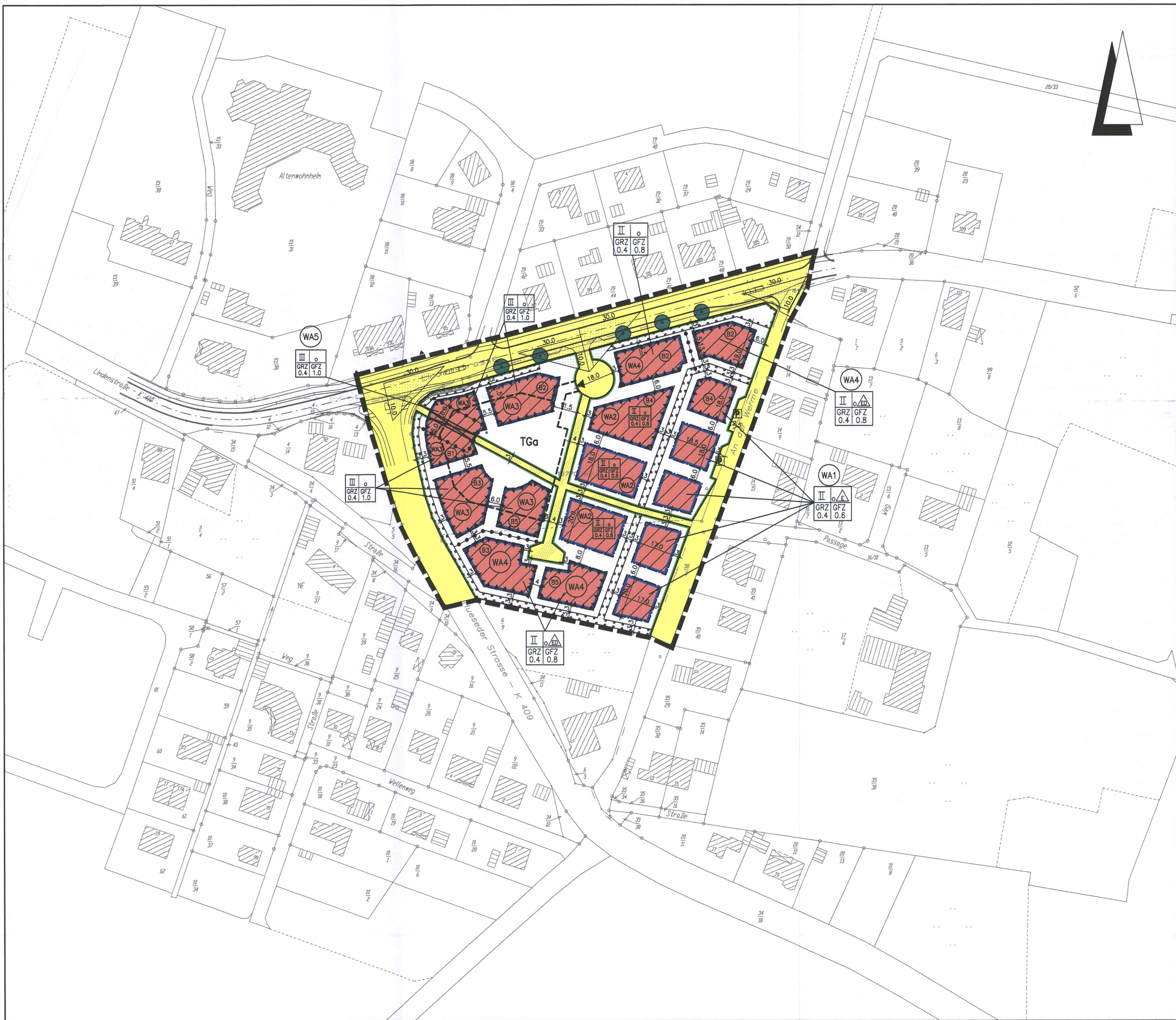


GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

"EIELSTÄDTER SPITZE"



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB. I, S. 466).	
I. Bestandsangaben	
Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummer
Flur-/Eigentumsgrenze	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Überbaubarer Bereich	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m.d. Textlichen Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
offene Bauweise	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze	Bebauung ab 1. Übergeschoss
öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(private Verkehrsflächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit)
P	Parkstreifen (private Verkehrsfläche)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	anzupflanzende Einzelbäume gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	
TGa	Tiefgarage
▲	Zufahrt
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung	
-----	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichtbehindern freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
-----	Bereiche für Schallschutzmaßnahmen i.V.m. § 5 der textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Erdgeschossfußboden
Für die WA-1-, WA-2-, WA-3-, WA-4- und WA-5-Gebiete gilt:
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
- § 2 Traufenhöhe
Für die WA-1-, WA-2- und WA-4- Gebiete gilt:
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten. Die Traufenhöhe bei Zwerchhäusern und Frontspießen darf maximal 6,50 m betragen.
- Für die WA-3- und WA-5-Gebiete gilt:
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe bei Zwerchhäusern und Frontspießen darf maximal 9,0 m betragen.

- § 3 Maximale Gebäudehöhe
Für die WA-1- und WA-4-Gebiete gilt:
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum obersten Punkt der Dachhaut (OK First), 9,5 m nicht überschreiten.
- Für die WA-2-Gebiete gilt:
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum obersten Punkt der Dachhaut (OK First), 10,5 m nicht überschreiten.
- Für die WA-3-Gebiete gilt:
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum obersten Punkt der Dachhaut (OK First), 12,50 m nicht überschreiten.
- Für die WA-5-Gebiete gilt:
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum obersten Punkt der Dachhaut (OK First), 13,0 m nicht überschreiten.

- § 4 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die max. zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird wie folgt festgelegt:
WA-1-Gebiete: 2
WA-2-Gebiete: 6
WA-3-Gebiete: 9
WA-4-Gebiete: 6
WA-5-Gebiete: 6
- § 5 Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen (sh. LÖF). Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.

Schallschutzmaßnahmen	
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R _{w,res} anzugeben.	
Teilbereich	Ausweisung
Nordseiten der Gebäude (erforderliches R _{w,res})	B1 B2 B3 B4 B5
	WA WA WA WA WA
	EG und OG 40dB 35dB 35dB 30dB 30dB
	LPB I LPB II LPB III LPB IV LPB V
Ostseiten der Gebäude (erforderliches R _{w,res})	EG und OG 35dB 35dB 35dB 30dB 30dB
	LPB I LPB II LPB III LPB IV LPB V
Westseiten der Gebäude (erforderliches R _{w,res})	EG und OG 40dB 35dB 35dB 30dB 30dB
	LPB I LPB II LPB III LPB IV LPB V
Südseiten der Gebäude (erforderliches R _{w,res})	EG und OG 30dB 35dB 35dB 30dB 30dB
	LPB I LPB II LPB III LPB IV LPB V

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenbauteile – AWP – (z. B. Terrassen, Freizeite) der Gebäude sind folgendermaßen anzuordnen:

Teilbereich B 1: südlich bzw. südöstlich des Gebäudes (im Lärmkuchen hinter dem Gebäude)

Teilbereich B 2: südlich bzw. südöstlich des Gebäudes (im Lärmkuchen hinter dem Gebäude)

Teilbereich B 3: südlich bzw. südöstlich des Gebäudes; AWP an der Süd- und Südwestseite sind für einen dauernden Aufenthalt nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachausbildung
Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln- und Pultdach.
Für alle WA-Gebiete (WA-1 bis WA-5) gilt: Max. Dachneigung 45°
2. Dachaufbauten, -einschnitte, Zwerchhäuser und Frontspieße
Dachaufbauten (Gauben), Dachabschnitte (Loggien) sowie Zwerchhäuser und Frontspieße sind zulässig.
Im WA-1-Gebiet darf ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite 1/3 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus, Dachabschnittes, Zwerchhauses oder Frontspießes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche für Gauben und Dachabschnitte wird auf 1,60 begrenzt.
Im WA-2-Gebiet darf ihre Gesamtlänge an der nördlichen Gebäudeseite 1/2 und an der südlichen Gebäudeseite 2/3 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus, Dachabschnittes, Zwerchhauses oder Frontspießes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche für Gauben und Dachabschnitte wird auf 1,60 begrenzt.
Im WA-3-Gebiet darf ihre Gesamtlänge an der nördlichen, südlichen und südwestlichen Gebäudeseite 1/2 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus, Dachabschnittes, Zwerchhauses oder Frontspießes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche für Gauben und Dachabschnitte wird auf 1,60 begrenzt.
Im WA-4-Gebiet darf ihre Gesamtlänge an der nördlichen Gebäudeseite 1/3 und an der südlichen Gebäudeseite 1/2 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus, Dachabschnittes, Zwerchhauses oder Frontspießes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche für Gauben und Dachabschnitte wird auf 1,60 begrenzt.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu errichten, dass – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m – vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
3. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Holzzäune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

C. Hinweis

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 410 – Lindenstraße – im Norden und der Kreisstraße 409 – Wälder Straße – im Westen begrenzt. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsflächen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauantrag keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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. 62 "Eielstädter Spitze", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 07. NOV. 2002

Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 07. NOV. 2002

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1355/2002
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. OVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OVB. S. 300)).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.08.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osabrück, den 01. NOV. 2002

Katasteramt Osabrück

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.05.2002 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 31.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.06.2002 bis 17.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen, den 07. NOV. 2002

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 07. NOV. 2002

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 62 "Eielstädter Spitze" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30. November 2002 im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2002 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 09. DEZ. 2002

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

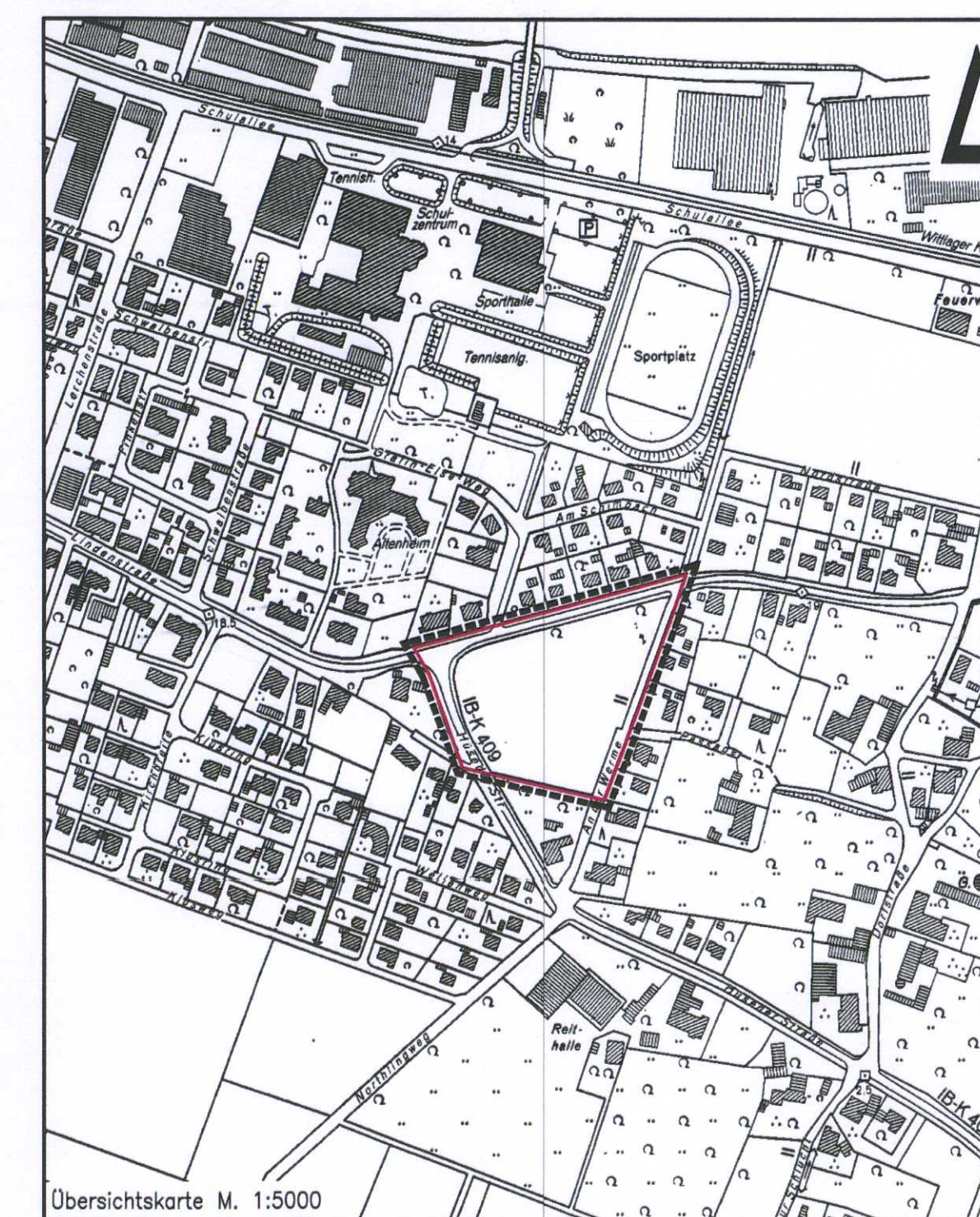
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen, den

Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	20165	Datum	Zeichen
	Lubenow - Witschel + Partner GbR	020-11000-3000 13 49134	2002-02	Gr
	gezeichnet	2002-02	02	We
	geprüft	2002-10-24	10	Ev
	freigegeben	2002-10-24	10	Ev

GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

"Eielstädter Spitze"

mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterschrift : 1

Blatt Nr. : 1(1)