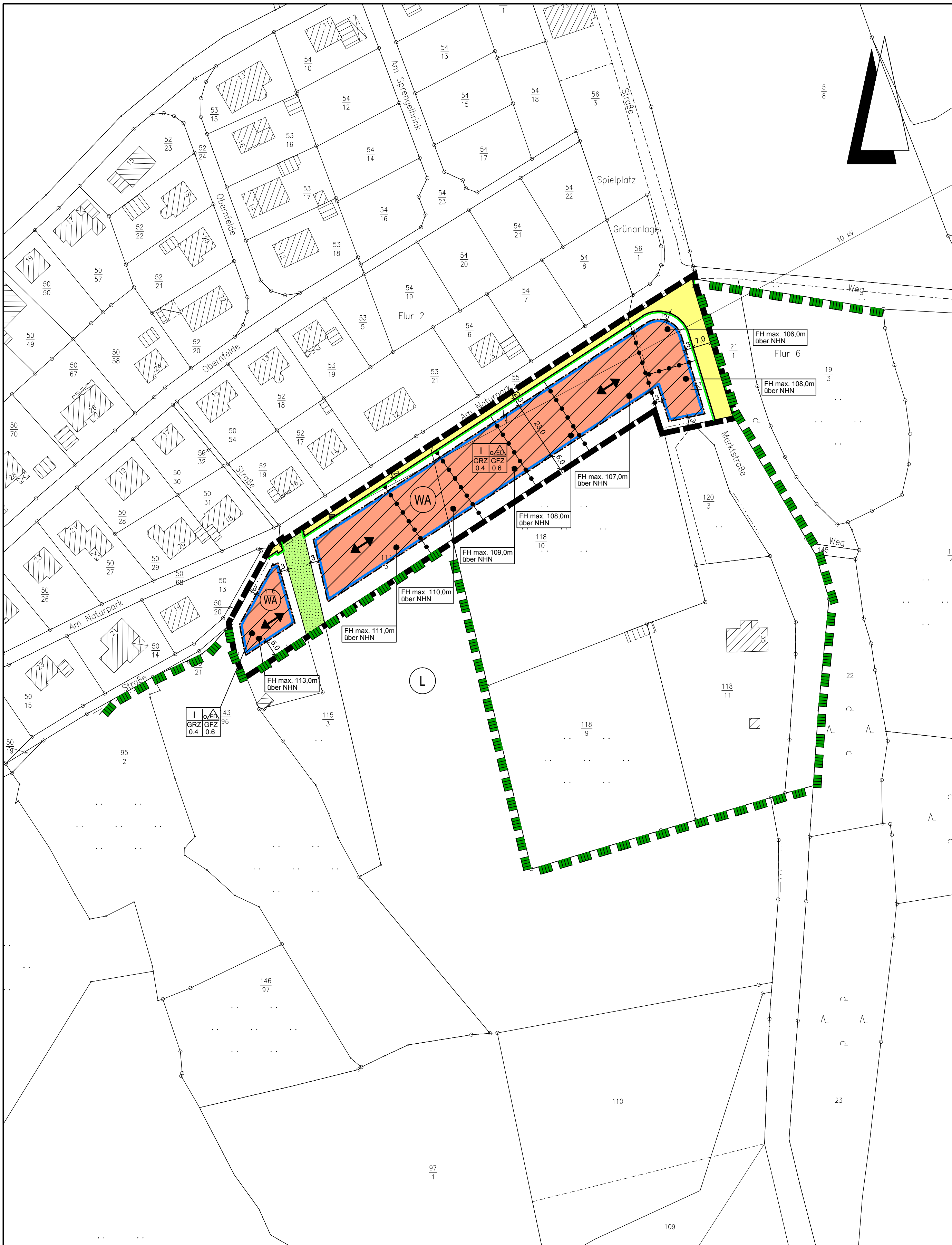
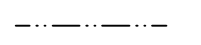

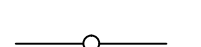
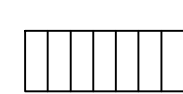
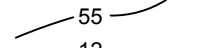


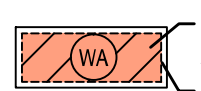
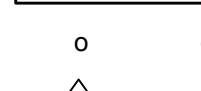
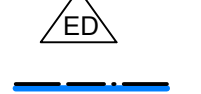
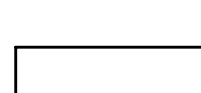
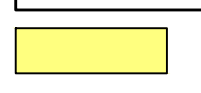

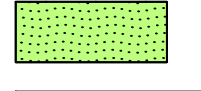
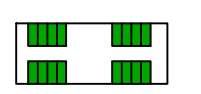
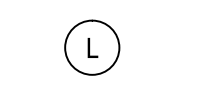

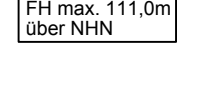
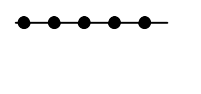



GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 71

"OBERNFELDE II" mit örtlichen Bauvorschriften



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468).	
I. Bestandsangaben	
 Gemarkungsgrenze	 Wohngebäude mit Hausnummern
 Flurgrenze	 Wirtschaftsgebäude, Garagen
 Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	
 Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige 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	
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 23 u. § 16 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
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	
 Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
 Straßenverkehrsfläche	
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
 private Grünfläche	
13. 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 5 Abs. 4 BauGB)	
 Landschaftsschutzgebiet LSG OS - 50 "Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland"	
15. Sonstige Planzeichen	
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
 maximale Firsthöhe über Normalhöhe Null	
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
 Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB, BauNVO)

§ 1 Gebäudehöhen in den WA-Gebieten.
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NNH, nicht überschreiten.
Die Gebäudehöhe an der talseitigen Traufenseite, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 3,5 m nicht überschreiten.

§ 2 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind nur maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaus-hälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 (von 0,4 auf 0,5) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflächig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.

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

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

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer, wenn die Traufseite (niedrigste Dachkante) des Pultdaches talseitig angeordnet ist. Die Dachneigung muss 23° bis 50° betragen. Die Firstrichtungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- Garagen (gem. §12 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Dachaufbauten (Gauben) und Dachzeileinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Traufenlänge, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (n/2) des Dachaufbaus bzw. Dachzeileinschnittes, nicht überschreiten. Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 m 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. Die unter 1. vorgeschriebenen Dachneigungen gelten nicht für Dachgauben. Zwerchhäuser/ Frontspieße sind unzulässig.
- Fassadenverkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortauschen, sind unzulässig.
- Einfriedungen sind als Holzzaune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen entlang der erscheidenden Straße eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße). Die auf Grund der Hanglage des Geländes straßenseitig erforderlichen Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße). Die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Flächen der Stützmauern sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen.
- Werbeanlagen sind in den WA-Gebieten bis zu einer Ansichtfläche von 0,5 qm zulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Abräbungen und Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken, maximal 1,5 m vom anstehenden Gelände aus gemessen, sind nur zur Herstellung der Zufahrten und Terrassen zulässig.

Hinweis zur Grundwasserernutzung

Innerhalb des Plangebietes ist die Entnahme und/ oder die Freilegung von Grundwasser unzulässig.

Ca. 450 m Luftlinie südöstlich des Plangebietes liegt die Altablagierung "Steinbrink". Sie wird seit 1985 im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück geführt und ist in 1995/96 den gezielten Nachermittlungen unterzogen worden. Die Erstbewertung im Jahre 2000 ergab einen sehr großen Gefahrenverdacht, weil das Deponat aus rd. 30.000 m³ Bauschutt, Hausmüll und Gewerbeabfällen besteht und zudem ohne Basisabdichtung hydrologisch ungünstig in einem Tal über einer ausgeprägten Störungszone liegt. Aus diesem Grunde ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung durchgeführt geworden (sh. Begründung). Für das geplante Baugebiet wurde seitens der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen, aus Gründen der allgemeinen vorbeugenden Gefahrenabwehr, die Entnahme und Freilegung von Grundwasser auszuschließen.

Hinweis zum Natur-/ Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG muss zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung oder Verletzung von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen) die Baufeldröhrung, insbes. das Roden von Gehölzen, außerhalb der Brutzeit und damit zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen. Sind in den Gehölzen großvolumige Baumhöhlen vorhanden, müssen diese unmittelbar vor den Fällarbeiten auf den Besatz von Fledermäusen durch einen Sachverständigen geprüft werden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 07.10.2010 (Nds. GVBl. S. 462), hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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



© 2011 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 262/2011 Stand vom 18.03.2011). 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 10.01.2012

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist vom 22.07.2011 bis zum 22.08.2011 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2011 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Essen, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hatten vom 11.10.2011 bis 11.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Bad Essen, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hatten vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Bad Essen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2011 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

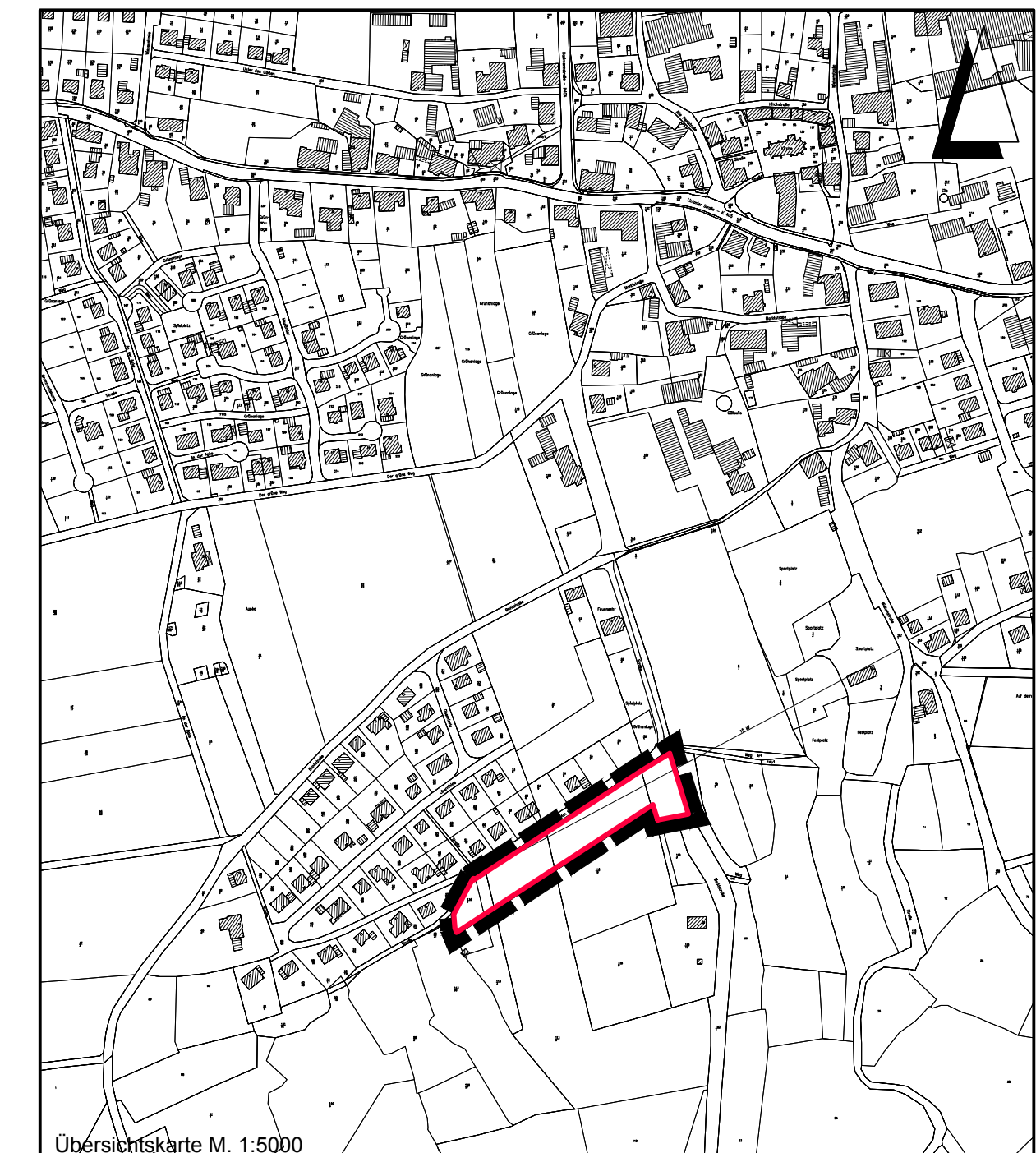
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bad Essen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	2011-05	Gr	
gezeichnet	2011-05	Ka	
geprüft	2011-12	Gr	
freigegeben	2011-12	Ev	

Plan-Nummer: H16_ESSEN210356ABGABERPL-EntfassungBPlan-71_Abschrift.dwg (Layout) - (V1-1-0)