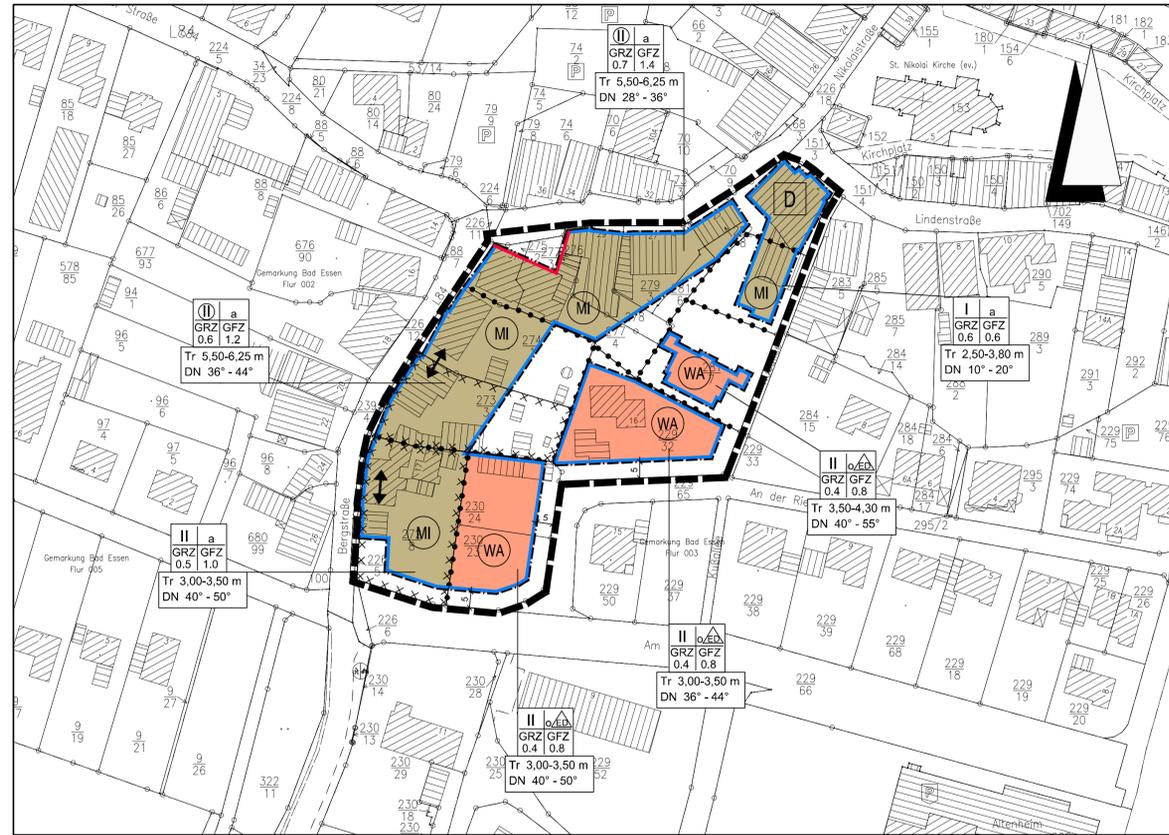


GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1

"Bad Essen - Süd", 7. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnerverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
	nicht überbaubarer Bereich überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO
	nicht überbaubarer Bereich
	2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
	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
	Baulinie

15. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Altstandort (Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Planzeichen ergänzend zur Planzeichnerverordnung
	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfluchtlinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Nutzungsregelungen**
Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind in den MI-Flächen Vergnügungsstätten (i.S. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO) unzulässig.
- Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse** gem. § 31 (1) BauGB
In den Mischgebieten (mit zwingend festgesetzter zweigeschossiger Bauweise) ist eine Ausnahme von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um minus 1 Vollgeschoss für die Bebauung ab einem Abstand von 15 m von der öffentlichen Straße zulässig.
- Abweichende Bauweise/ Traufgassenbebauung** gem. § 22 (4) BauNVO
Bei festgesetzter abweichender Bauweise ist eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand ebenso zulässig wie eine Bebauung mit einem geringen seitlichen Grenzabstand von 0,3 m bis 3,0 m (Traufgassenbebauung) zulässig. Gemäß § 31 (1) BauGB ist ausnahmsweise auch die offene Bauweise zulässig.
- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens** in den WA- und MI-Gebieten
1. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf gem. § 9 (3) BauGB, gemessen von der Oberkante fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten, sofern nicht die in den Absätzen 2. und 3. genannten Voraussetzungen gegeben sind.
2. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der Fläche, die überbaut werden soll, zwischen 50 cm und 1 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.
3. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der Fläche, die überbaut werden soll, mehr als 1 m, so muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- Stellung baulicher Anlagen**
Von der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Mischgebiete kann gem. § 31 (1) BauGB auf den Grundstücksbereichen ab einem Abstand von 15 m zu öffentlichen Straßen abgewichen werden.
Auf diesen Grundstücksbereichen sind auch Gebäude zulässig, die eine um 90° von der festgesetzten Giebel- bzw. Traufständigigkeit abweichende Hauptfluchtlinie vorweisen.
- Nebenanlagen und Garagen**
In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Garagen gem. § 12 BauNVO und die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksbereiche errichtet werden, soweit sie bei Garagen eine Grundfläche von 36 m² und bei Nebenanlagen eine Grundfläche von 15 m² überschreiten.
- Zahl der Wohnungen**
In den allgemeinen Wohngebieten ist die Zahl der Wohnungen auf max. 4 pro Gebäude beschränkt.
- Grundflächenzahl - GRZ - (gem. § 19 (4) BauNVO) in den WA-Gebieten**
Bei der Ermittlung der Grundflächen 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. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten um 0,1 erhöht werden, soweit diese Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengitterstein, Rasenpflaster etc.) errichtet werden.
- Geschossflächenzahl - GFZ - in den WA-Gebieten**
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.
- Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Auf dem Flurstück 281/7, Flur 3, Gemarkung Bad Essen sind mindestens 17 Stellplätze anzulegen.
- Außerkräften geltender Bebauungspläne**
Der Bebauungsplan Nr. 3.1 "Bad Essen - Süd", einschließlich der bislang durchgeführten Änderungen, tritt außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich der 7. Änderung erfasst wird.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Traufenhöhe**
a) Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes. Die jeweils geltende Höhe ist in der Planzeichnung geregelt.
b) In den Mischgebieten darf die jeweils festgesetzte Traufenhöhe um 0,50 m erhöht werden, wenn die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens gleich der Höhe des fertigen Bürgersteiges/ Gehweges ist.
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung über 40° zulässig. Abweichungen gem. § 66 NBauO sind zulässig bei einer Dachneigung ab 36°.
- Dachneigungen**
Die jeweils zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Garagen und Nebenanlagen:
Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 m² und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Einfriedigungen**
a) Einfriedigungen im Vorgartenbereich (Bereiche zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze/ Baulinie) sind als Holzzäune, Hecken oder Metallgitterzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf 80 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Höhe der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze.
b) Straßenseitig erforderliche massive Stützmauern sind mit Natur- oder Ziegelsteinmauerwerk zu verbinden oder massiv aus Holz zu erstellen.
- Die hier getroffenen örtlichen Bauvorschriften ersetzen bzw. ergänzen die Regelungen der „Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen“. Diese ist ansonsten weiterhin bei Bauvorhaben zu beachten.

C. Hinweise

- Emissionen - L84**
Von der Landesstraße 84 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neugeplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bodenfunde/ Bodendenkmale**
Das Plangebiet liegt im direkten Nahbereich des historischen Ortskerns von Bad Essen. In dessen Umfeld ist bei Erdarbeiten mit dem Auftreten archäologischer Befunde und Funde aus der Geschichte Bad Essens zu rechnen. Damit diese Bodenarchivalien nicht undokumentiert zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten informiert werden, um diese begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Vorhabenträger zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz). Grundsätzlich gilt: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 3.1 "Bad Essen - Süd", 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den 16.06.2016
(SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am 20.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Essen, Flur 3
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2016
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

Osnabrück, den
Geschäftsnachweis: L4-0372/2016

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) gez. D. Eckert Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 02.05.2016 bis 02.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.
Bad Essen, den Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

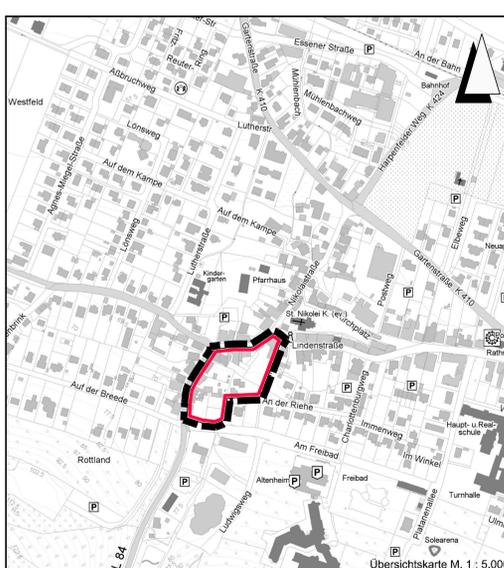
Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bad Essen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3.1 "Bad Essen - Süd", 7. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bad Essen, den Der Bürgermeister

Geltendmachung der 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. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
Bad Essen, den Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mene-Care-Str. 4a • 49134 Wallerstein Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
	gez. J. Eversmann	2016-01	Gr
		2016-01	Koh
		2016-06	Gr
		2016-06	Ev

H:\Bau\2016\206286\PLAENE\BPlan\BPlan-3-1-7aan_215066\BPlan-3-1-7aend_Abschrift.dwg(BPlan)

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1
"Bad Essen - Süd", 7. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB
ABSCHRIFT Maßstab 1:1000 Unterlage: 1 Blatt Nr.: 1(1)