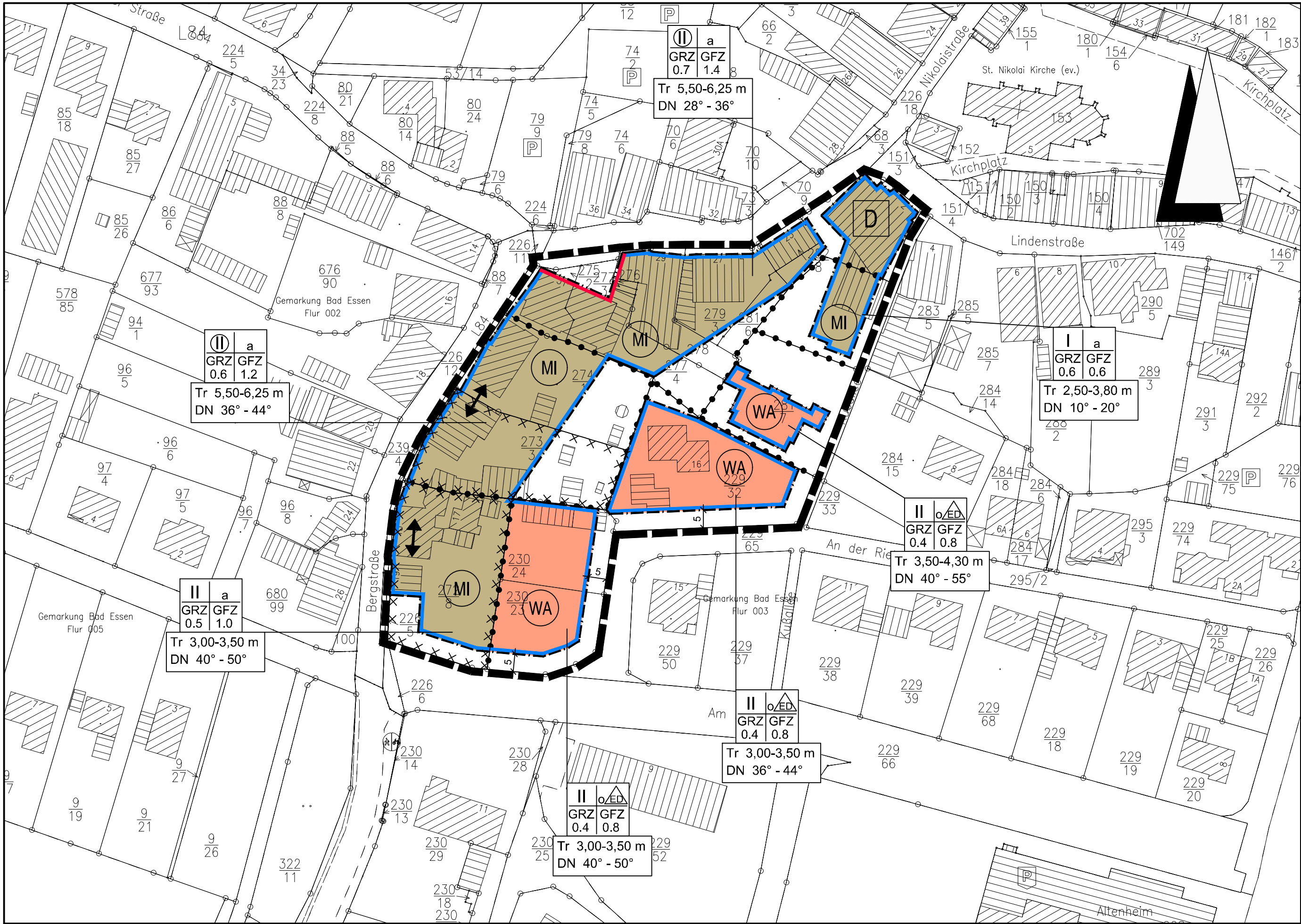




GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1

"Bad Essen - Süd", 7. Änderung



Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

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

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

| | |
|--|---|
| | überbaubarer Bereich |
| | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO |
| | nicht überbaubarer Bereich |
| | überbaubarer Bereich |
| | Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO |
| | nicht überbaubarer Bereich |

| | |
|--|--|
| | 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| | 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 Planzeichenvorschrift |
| | Stellung baulicher Anlagen, Hauptflächtrichtung |

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-Geieten**
 - 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.
 - 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.
 - 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. Traufständigkeit abweichende Hauptflächtrichtung 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-Geieten**
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - 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-Geieten**
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.
- Außerkräfttreten 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.
- Einfriedungen**
 - a) Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereiche zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze/ Baulinie) sind als Holzzäune, Hecken oder Metallgitterzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen 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 verblenden 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 Bodenarchiven 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. 48) 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

Geschäftsnaheis: L4-0372/2016



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 ausgelegen.

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.

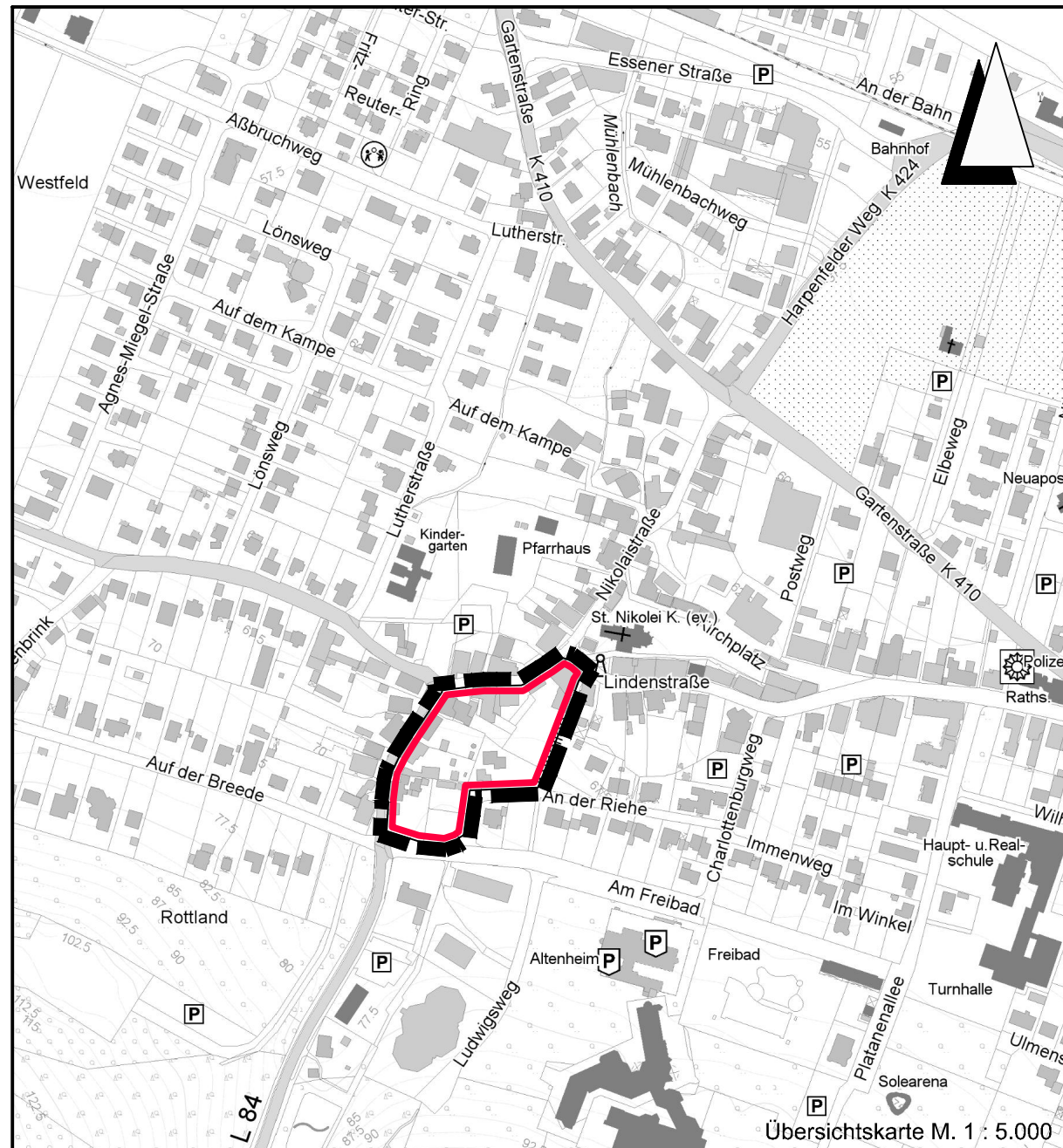
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den
Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes 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: | | Datum | Zeichen |
| | | 2016-01 | Gr |
| | | 2016-01 | Koh |
| | | 2016-06 | Gr |
| | | 2016-06 | Ev |

Wallenhorst, 2016-06-16
gez. J. Eversmann
H:\Bau\N\206286\PLAENE\BPlan\BPlan-3-1-7aen_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 Untertage : 1 Blatt Nr. : 1(1) |