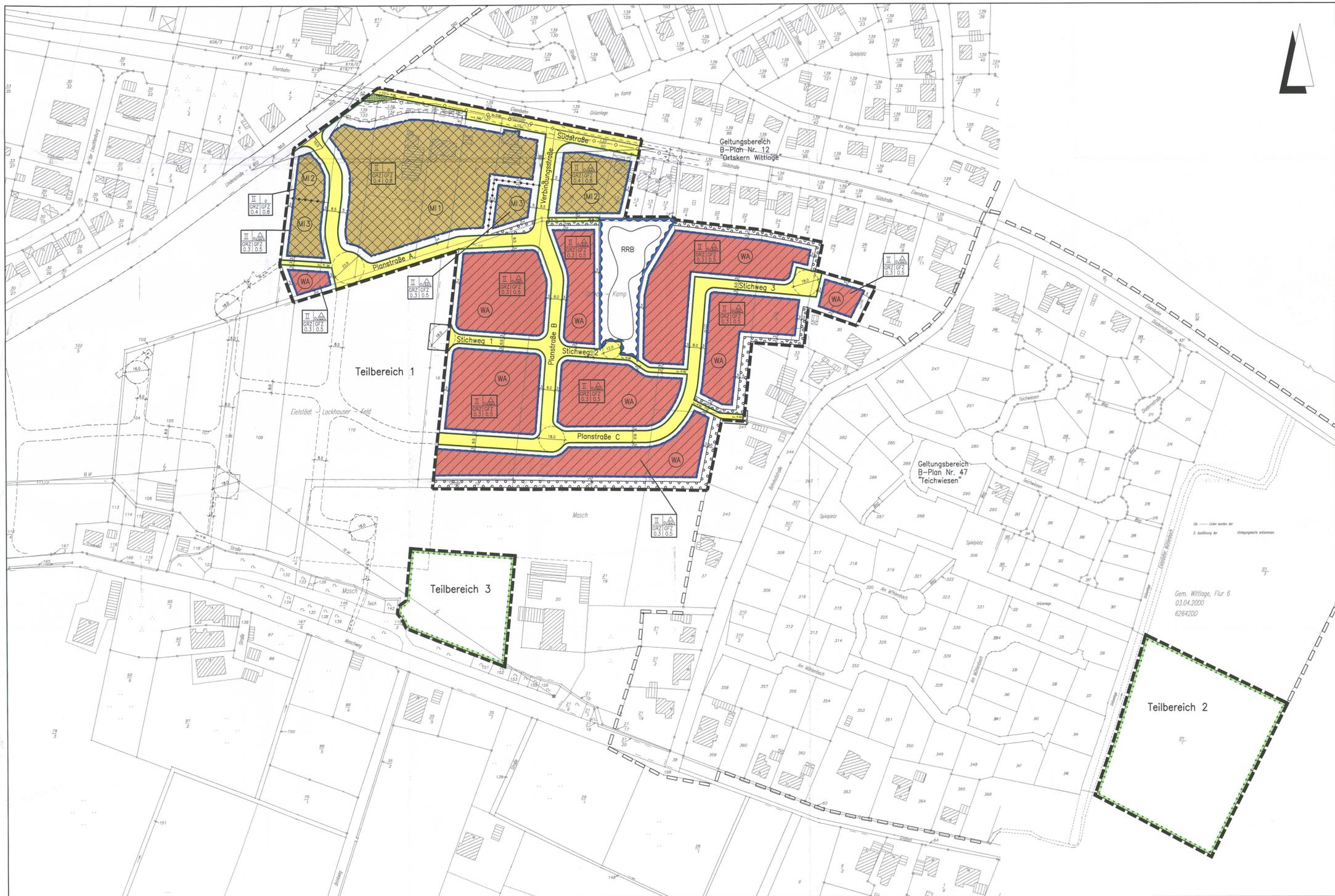




GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 48A

"MASCHWEG – OST"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BauN. S. 50) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BauN. S. 446).

I. BESTANDANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- Überbaubarer Bereich: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Überbaubarer Bereich: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. den textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ: Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ: Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- offene Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBz, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Gasfernleitung mit Schutzstreifen
- Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- RRB: Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBz

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauBz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenerklärung

- Schichtdicke für Straßenneigungen gem. RStW-G
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK, fertig Straßenebene – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstückskante).

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertig StraÙe bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.

b) Traufenhöhe

WA- und MI-3-Bereiche:

Die Traufenhöhe darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

MI-2-Bereiche:

Die Traufenhöhe muss, gemessen wie vor, zwischen 5,50 m und 6,50 m betragen.

c) Firsthöhe

WA- und MI-1- und MI-3-Bereiche:

Die Firsthöhe darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First –höchster Punkt der Dachhaut– 9,50 m nicht überschreiten.

MI-2-Bereiche:

Die Firsthöhe darf, gemessen wie vor, 10,50 m nicht überschreiten.

- Grundflächenzahl (Regelungen gelten nur für die WA-Gebiete und die MI-3-Gebiete)
 - Die Grundflächen von Gärten (gem. § 12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen 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 0,3 auf 0,4) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasengitterstein o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen (Fußwege) auf diesen Stellplätzen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.
- Geschossflächenzahl
- Zulässige Zahl der Wohnungen (gilt nur für die WA-Gebiete und die MI-3-Gebiete)
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauBz wird festgesetzt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelfhaus) insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig sind.
 - Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständigen nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.
- Eingrünung von Stellplätzen
- Flächen mit Pflanzbindungen
- Durchgrünung des Siedlungsbereichs (§ 9 (1) Nr. 25 a BauBz)
 - Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum oder Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbäum (sh. Pflanzenliste des landschaftsökologischen Fachbereichs) zu pflanzen.
 - Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus als ein Grundstück. Ein Obstbaum je 400 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 25 a BauBz). Das Pflanzmaß muss mind. eine Fläche von 4 qm umfassen.
- Ausgleichsmaßnahmen/Ersetzmaßnahmen im Sinne des § 1 a BauBz i.V.m. § 9 (1 a) BauBz – Zuordnung und Kostenanerkennung gem. § 135 a BauBz
- Außerirdittreten geltender Bebauungspläne
- Nutzungsregelungen Mischgebiete
- Immissionsschutz
- Verbot zum Grundwassererschließung
- Örtliche Bauvorschriften
- Dachaufbauten und Dachneigungen
- Einfriedigungen

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauBz) und der §§ 55, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 48A "Maschweg – Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebstehenden/Obstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ Nebstehenden/Obstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 29. AUG. 2001

Bürgermeister: [Signature]

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauBz am 16.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 29. AUG. 2001

Gemeindevorstand: [Signature]

Planunterlagen

Kartengrundlage: L4-352/98
Liegenschaftskarte: Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. OVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OVB. S. 300)). Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 26.02.1999. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bebauenden Flächen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Essen, den 29. AUG. 2001

Gemeindevorstand: [Signature]

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBz beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04.2001 bis 25.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauBz öffentlich ausliegen können.

Bad Essen, den 29. AUG. 2001

Gemeindevorstand: [Signature]

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauBz in seiner Sitzung am 20.08.2001 als Satzung (§ 10 BauBz) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 29. AUG. 2001

Gemeindevorstand: [Signature]

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 48A "Maschweg – Ost" ist gemäß § 10 (3) BauBz am 31. JULI 2001 im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31. JULI 2001 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 29. AUG. 2001

Gemeindevorstand: [Signature]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Bad Essen, den 29. AUG. 2001

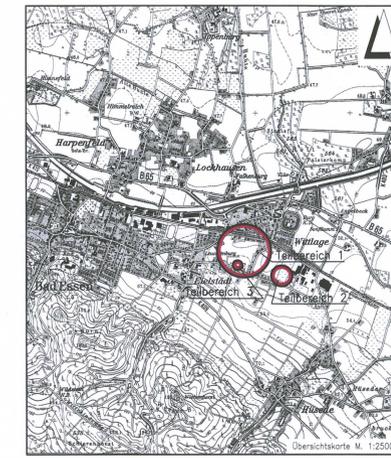
Gemeindevorstand: [Signature]

Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den 29. AUG. 2001

Gemeindevorstand: [Signature]



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	201075	Datum	Zeichen
bearbeitet:	Lubow + Witzel + Partner GbR	06.11.1999	06.11.1999	Gr
gezeichnet:	09.11.1999	Hd/Wa		
geprüft:	20.08.2001	Ev		
freigegeben:	20.08.2001	Ev		

Wollershorst, den 2001-06-20

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 48A
"Maschweg – Ost"
mit Örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Maßstab 1:1000

Blatt Nr. 1 (1)