



GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "AUF DEM HOF STEINKER/KISKER"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flur-/Eigentumsgrenze
 - Flur-/Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flur-/Eigentumsgrenze
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Überbaubarer Bereich
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - nicht überbaubarer Bereich
 - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
 - Bauweise, Baufolien, 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
 - Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen
 - 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)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - zu erhaltende Einzelbäume
 - Sonstige Planzeichen
 - Leitungsrecht zugunsten des Leitungsgrüblers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 7 der Textl. Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen**
Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssache).
- a) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom vorgenannten Bezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
- b) Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
- c) Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum obersten Punkt der Dachhaut (OK First), 9,00 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 (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.
- § 3 Flächen mit Erhaltungsbinding (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)**
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind entsprechend zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigelegt. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.

- § 4 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**
In den WA-Bereichen ist auf den Grundstücken je angelegte 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste LÖF) zu pflanzen.
- § 5 Geschossflächenzahl (in den allgemeinen Wohngebieten)**
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- § 6 Rückhaltung von Oberflächenwasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen auf den Grundstücken dezentral zurückzuhalten. Die maximale Abflussspende (q) darf 5 l/(s·ha) nicht überschreiten. Die Anlagen sind gemäß den technischen Anforderungen des Arbeitsblattes A 117 der ATV – DVGW zu bemessen und auszuführen. Zudem sind die Anforderungen der DIN 1989-1 – Regenwassernutzungsanlagen – sowie die wasserwirtschaftliche Vorplanung (Anlage der Begründung) zu beachten und umzusetzen.
- § 7 Belange des Immissionsschutzes (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) in der Nacht wird innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs geringfügig überschritten. Es werden maximal aufgerundet 47 dB(A) in der Nacht erreicht. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Ostseite der Gebäude sind in den Lärmpegelbereich II (erf. R' wres = 30 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten bzw. teilweise abgewandte Fenster besteht (hier West-, Süd- und Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Dachausbildung
Zulässig ist das Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Pultdach. Die Dachneigung muss zwischen 28° (Mindestdachneigung) und 45° betragen. 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, -einschnitte
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufbreite, gemessen in der senkrechten Ansicht, betragen. Die Dachneigung muss zwischen 28° (Mindestdachneigung) und 45° betragen. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche 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.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als Holzzäune, lebende Hecken, Mauern und im Ausnahmefall gem. § 31 BauGB auch als Metallzäune – mit Zustimmung der Gemeinde – 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 Landesstraße 85 im Osten beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauantrag keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die Anlieger an der Stichstraße im Osten des Plangebietes sind gehalten, ihre Müllbehälter im Bereich des Wendeparkplatzes für den Zeitpunkt der Abholung aufzustellen.

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. 64 "Auf dem Hof Steinker/Kisker", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 24. Juni 2004

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 24. Juni 2004

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1068/2003
Liegenschaftskarte: Wehrdort Flur 4
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. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch genau.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Karten ist im Auftrag im Auftrag möglich.

Osnabrück, den 23. Juni 2004

Katasteramt Osnabrück

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.2003 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 14.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.11.2003 bis 30.12.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Essen, den 24. Juni 2004

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den 24. Juni 2004

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 64 "Auf dem Hof Steinker/Kisker" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 19.07.2004

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 der Abwägung

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

Bad Essen, den

Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG
Lubnow - Witschel + Partner GbR
0304-Lübnow-Str. 13 41034 Lubnow
Telefon 0597/8 90-0 Fax 0597/8 90-99

203226 Datum Zeichen
bearbeitet 2003-08 NI
gezeichnet 2003-08 We/Mw
geprüft 2004-03-25 Ev
freigegeben 2004-03-25 Ev

Wallenhorst, den 2004-03-25

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 64
"Auf dem Hof Steinker/Kisker"
mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

H:\VB\Baugru\203226\Ploene\BP/B-plan.dwg 203226BP-E1/1-0