

GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

"AN DER APKE" 3. ÄNDERUNG



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. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücknummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.
- 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)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (sh. Planzeichnung)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

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)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche (sh. Planzeichnung)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- §1 Erdgeschossfußboden**
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
- §2 Traufenhöhe**
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
- § 3 Grundflächenzahl**
a) Die Grundflächen von Garagen (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 insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen, nicht überschreiten.
b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.

- §4 Geschossflächenzahl**
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.
- §5 Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr.6 BauGB)**
Innerhalb der WA-Gebiete sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- §6 Eingrünung von Stellplatzanlagen**
PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen sind gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,0 m breiten Hecke einzugrünen. Pro Grundstück ist nur ein Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

- §7 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9(1) Nr. 25a BauGB)**
Innerhalb des Plangebietes ist auf den Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstückfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

- §8 Abstandsflächen-Wendeanlagen**
An den Wendepunkten mit einem Wendepunktdurchmesser von 16,0 m ist eine umlaufende Freihaltezone von 1,0 m auf den Grundstücksflächen sicherzustellen, in der keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen erstellt werden dürfen.

- §9 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG**
Die aufgrund der mit diesem Bauleistungsplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes und der hierzu geltenden Satzung der Gemeinde Bad Essen auf Grundlage des § 8a(5) BNatSchG nach einem entsprechend der Satzung festzulegenden Verteilungsmaßstab den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- §1 Dachausbildung - Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
a) Zulässige Dachformen sind das Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Pultdach.
b) 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.
c) In den WA-Gebieten muss die Dachneigung zwischen 38° und 45° betragen.

- §2 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
Dachaufbauten (Gauben), Dach-einschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansicht (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dach-einschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfäche 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.

- §3 Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Holzzäune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Hinweise:

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung tritt der Ursprungsplan, B-Plan Nr. 50 einschließlich der 1. und 2. Änderung außer Kraft, soweit der Ursprungsplan, B-Plan Nr. 50 einschließlich der 1. und 2. Änderung Geltungsbereich durch die 3. Änderung (Änderungsbereich 1 und 2) erfasst wird.

Für die Ortschaft Lintorf ist ein Dorferneuerungsplan aufgestellt worden, der im wesentlichen folgende Einzelanliegen zur zukünftigen baulichen Gestaltung enthält:
1. Verwendung von gegliederten Holzfenstern bzw. Holztüren, die den ortsbildprägenden Fensterformaten entsprechen.
2. Ausbildung von Dachüberständen an Giebel- und Traufseiten.
3. Berankung von Garagen und Nebengebäuden mit Rank- und Kletterpflanzen.

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. 50 "An der Apke" 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 20. APR. 2004



Bürgermeister

Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.50 3. Änd.beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Essen, den 20. APR. 2004



Bürgermeister

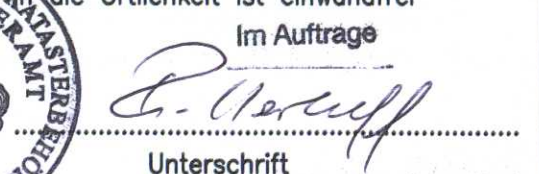
Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: L4-2189/4999-7998
Liegenschaftskarte: Lintorf, Flur 5 und 9
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. OVerf. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OVerf. S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.03.1999). 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. 16.12.1998

Osnabrück, den 01. April 04

Katasteramt Osnabrück



Unterschrift
Vermessungsbeamter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.11.2003 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 21.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.02.2004 bis 08.03.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Essen, den 20. APR. 2004



Bürgermeister

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 20. APR. 2004



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 50 "An der Apke" 3. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.05.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2004 rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den 07.06.2004



Bürgermeister

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



Bürgermeister

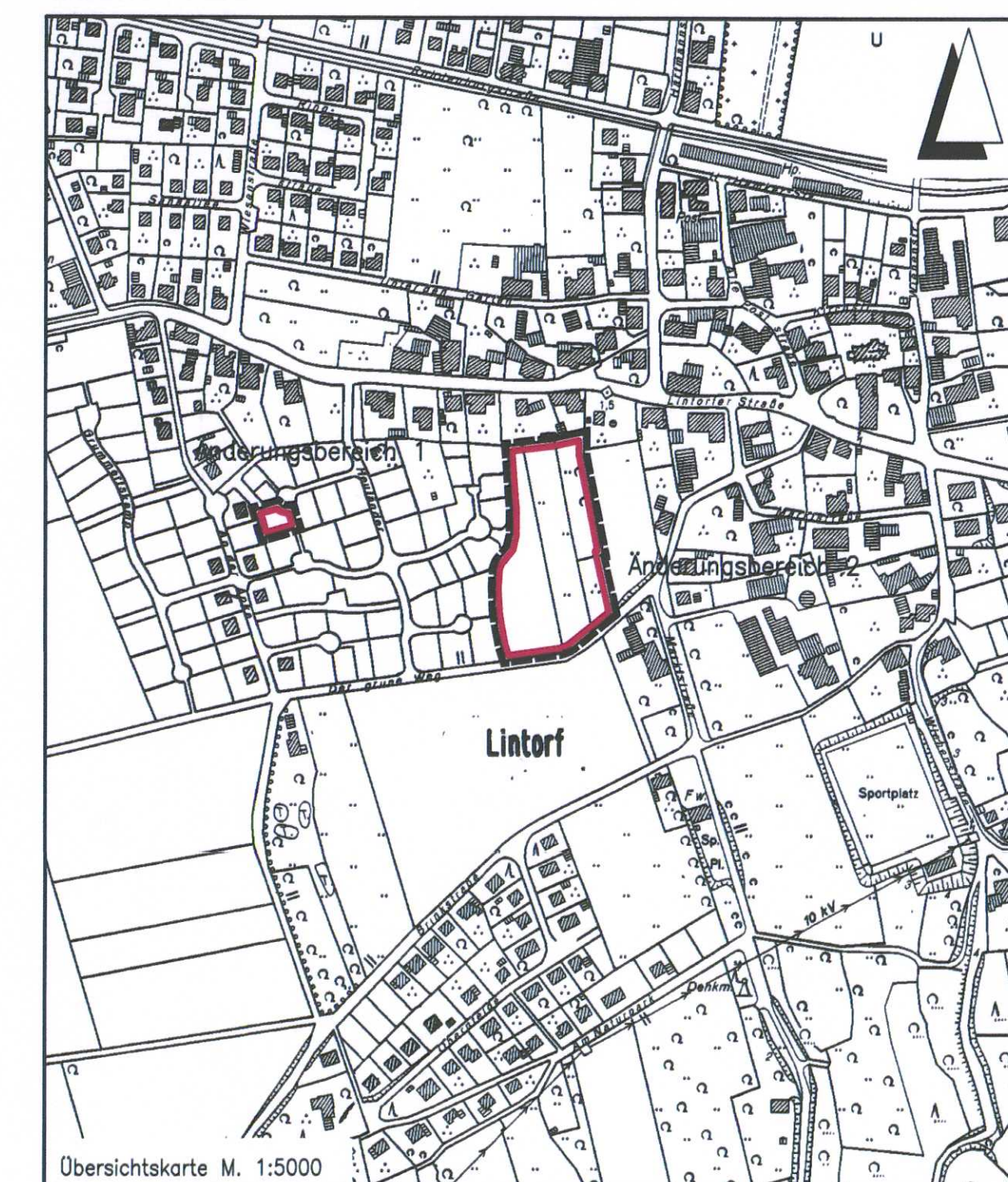
Mängel und Abwägung

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

Bad Essen, den



Bürgermeister



| | | | | |
|----------------------|--|-------------|---------|---------|
| Entwurfsbearbeitung: | INGENIEURPLANUNG Lubenow - Witschel + Partner GbR Otto-Lilienthal-Strasse 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 | 202309 | Datum | Zeichen |
| | | bearbeitet | 2003-10 | Gr |
| | | gezeichnet | 2003-10 | Hd |
| | | geprüft | 2004-01 | Gr |
| | | freigegeben | 2004-03 | Ev |

GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

"An der Apke" 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)