

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		Wohngebäude mit Hausnummern
-----	Flurgrenze		
-----	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
55	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12/3	Flurstücksnummer		
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen			

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA	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)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
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)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
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)
	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

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 nicht überschreiten. Die im §19 (4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

§4 Geschoßflächenzahl

Gem. §20 (3) BauGB 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.

§5 Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1), Nr.6 BauGB)

In den WA-Bereichen 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 Flächen mit Pflanzbindungen

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigelegt (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB). Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.

§8 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

In den WA-Bereichen ist auf den Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes / Ursprungsplan) zu pflanzen.

§9 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG

Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes (Ursprungsplan) 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

Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Pultdach. Die Dachneigung muss zwischen 40° 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.

2. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten. 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.

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).

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 47 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~bestehenden~~/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Essen ,den 05. DEZ. 2000

Der Bürgermeister



Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-646/2000
Liegenschaftskarte:
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 des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.04.2000). 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.

Osnabrück ,den 29. NOV. 2000

Katasteramt Osnabrück



Im Auftrag
Unterschrift
Vermessungsbeamter

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.04.2000 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 08.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.05.2000 bis 23.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Essen ,den 05. DEZ. 2000



Gemeindedirektor

Der Plan ist gemäß der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung und des § 10 BauGB am 18.10.2000 durch den Rat der Gemeinde Bad Essen beschlossen worden.

Bad Essen ,den 05. DEZ. 2000



Gemeindedirektor

In Kraft getreten gemäß § 10 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom 15.11.2000

im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 21/2000

Bad Essen ,den 05. DEZ. 2000



Gemeindedirektor

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

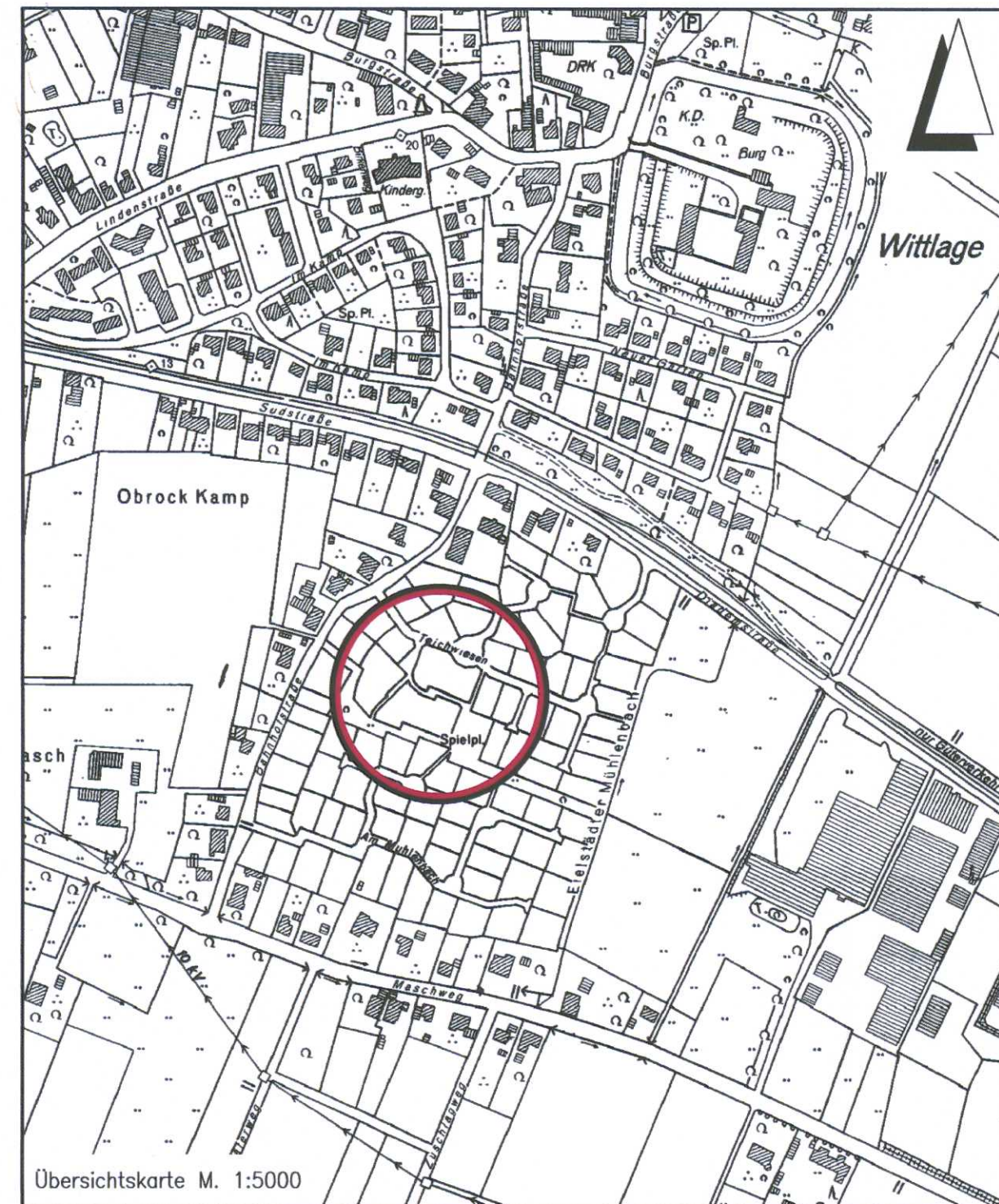
Bad Essen ,den

Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Essen ,den

Gemeindedirektor



Entwerfsbearbeitung:

INGENIEURPLANUNG
Lubenow + Witschel + Partner GbR
Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88

Wallenhorst, den 18.10.2000

200146BP	Datum	Zeichen
bearbeitet	11.04.2000	Gr
gezeichnet	12.04.2000	Hd
geprüft	18.10.2000	Ev
freigegeben	18.10.2000	Ev



GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 47

"Teichwiesen"

1.vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)