

Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 04.06.2026

	Datum	Zeichen
bearbeitet	06.2026	Gr
gezeichnet	06.2026	Io / Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\B_ESSEN\225169\PLAENE\BP\bp_bplan-94_04.dwg(B-Plan)

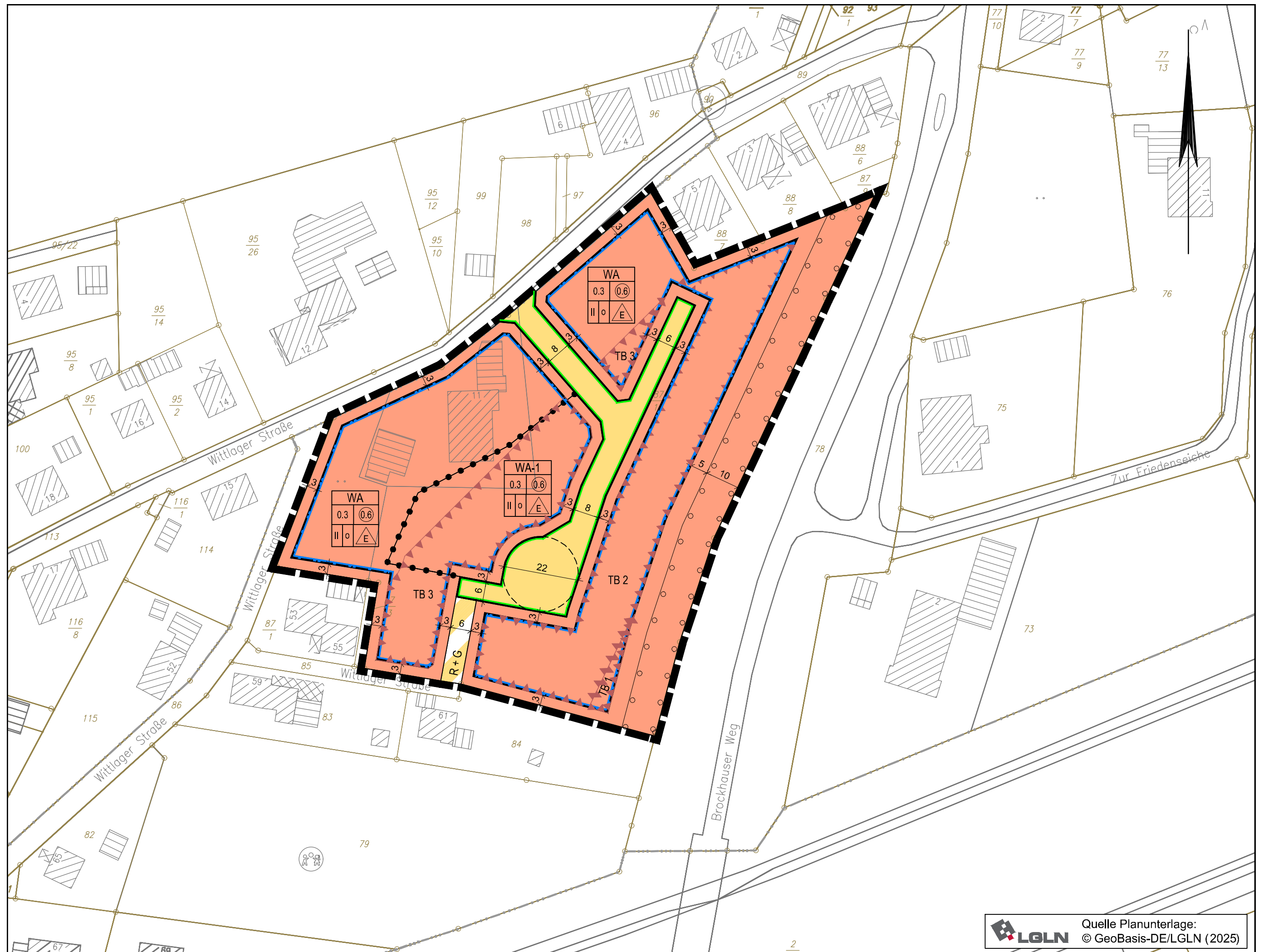


Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 94 "Südlich Wittlager Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf


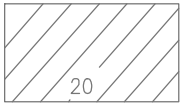

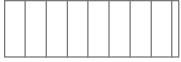


Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
--

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,6	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
---	--------------------------------------

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		nur Einzelhäuser zulässig
---	--------------------------------	---	---------------------------

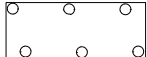
Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
--

	Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie
---	------------------------	---	-------------------------


	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	--


R+G	eigenständige Rad- und Gehwege
-----	--------------------------------

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
---	--

Sonstige Festsetzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
---	---

	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. § 8 der textlichen Festsetzungen
---	--

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
---	--

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen (§ 1 (6) BauNVO))

In den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA-1) sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Grundstücksgröße (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke in den WA- und WA-1-Gebieten müssen eine Größe von mindestens 700 m² haben.

Auf jedem Baugrundstück darf jeweils nur ein Wohngebäude errichtet werden. Eine nachträgliche Teilung der Baugrundstücke ist unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)

In den WA-Gebieten darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,50 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenzt das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

In den WA-Gebieten darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 9,5 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

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

In den WA-Gebieten sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In dem WA-1-Gebiet sind max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Gasleitungen sind unzulässig.

§ 6 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist aus Gründen des nachhaltigen Umganges mit dem anfallenden Niederschlagswasser das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und im Haushalt als Brauchwasser zu verwenden, z.B. für die WC-Spülung, Waschmaschine usw.. Darüber hinaus kann das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternen müssen eine Mindestkapazität von 4m³ haben.

Die zu befestigenden Zufahrten, Platz- und Wegeflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und in Abhängigkeit vom Untergrund möglichst ohne Versiegelung bzw. in Wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Endabflussbeiwert aller Zufahrten, Platz- und Wegeflächen darf 0,5 nicht überschreiten.

Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig: Stieleiche (*Quercus robur*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Vogelkirsche (*prunus avium*), Liguster (*ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB müssen diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbau-

begleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind.

Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Beleuchtung der Gebäude und Zuwegungen ist auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (geringer UV-Anteil). Die Lampen sind so ausrichten, dass ausschließlich die Straßen beleuchtet werden. Der für Fledermäuse relevante Grenzwert von 0,5 Lux ist zu beachten.

§ 8 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume unter Verwendung der Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt und in Teilbereiche des passiven Lärmschutzes zusammengefasst:

		Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Fassaden zur K 403 *)	EG u. OG	IV	III	II
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	IV	III	II
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	III	II	-
*) Erläuterung/Definition: Fassaden zur Achse der K 403; Vorderfassaden Seitenfassaden Rückseiten der Gebäude		Fassaden die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Achse der K 403 bilden Fassaden die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Achse der K 403 bilden Fassaden die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur Achse der K 403 bilden			

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden in allen Teilbereichen mit Festsetzungen von Lärmpegelbereichen (LPB) aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade*) (nur im TB 3) möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Einzelnachweise

Für die Bemessung des passiven Schallschutzes können neben den Lärmpegelbereichen auch die maßgeblichen Außenlärmpegel verwendet werden.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis zulässig.

Hinweis: In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Bad Essen zur Einsicht bereitgehalten.

§ 9 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig. Der Ausschluss gilt nicht für Blockheizkraftwerke, Pellet-Heizungen und für die Verwendung von Holz und Holzprodukten in Kaminen und Öfen für die Heizung eines einzelnen Raumes innerhalb einer Wohnung.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer.

2. Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen:

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 4,2m muss die Dachneigung 25° bis 50° betragen.

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von mehr als 4,2m muss die Dachneigung 15° bis 35° betragen.

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 55qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

3. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig.

Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten.

Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche von Dachaufbauten (Gauben) wird auf 1,60 m begrenzt.

Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;

- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m verbleibt, der Mindestabstand vom unteren Dachrand entfällt bei Frontspießen.

4. Einfriedungen:

Einfriedungen sind allgemein zulässig. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) nur als Metall-, Holzzäune oder Hecken. Diese sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,8m zulässig. Blickdichte Metall- und/ oder Holzzäune sind nicht zulässig.

5. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5qm zulässig.

6. Außenwandgestaltung:

Fassaden-Verkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.

7. Oberflächenwasser

Die Oberflächenabflüsse auf den Privatgrundstücken sind vor Ort über geeignete Anlagen zu versickern, ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.

Die bautechnischen Details und Festlegungen der Anlagengrößen sind auf Grundlage des Arbeitsblatts DWA-A 138-1 festzulegen.

Die Versickerungsanlagen auf allen Privatgrundstücken sind für ein 5-jährliches Regenereignis zu bemessen. Bei allen privaten Grundstücken beträgt die benötigte Fläche für eine Muldenversickerung rund 23 % der angeschlossenen befestigten Fläche.

C. HINWEISE

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Ökologische Bau-/ Nutzungsempfehlungen:

Energie:

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben möglichst so zu planen, dass auf Dauer ein geringer Energiebedarf entsteht und ein rationeller und sparsamer Umgang mit Energie möglich ist. Nach diesem Grundsatz sind Baukörper, baulicher Wärmeschutz und Heizungs- und Lüftungsanlagen im Zusammenhang zu entwickeln und auch die Anforderungen an Belichtung, Beleuchtung zu planen. Der Einsatz regenerativer Energien (Solaranlagen usw.) ist grundsätzlich zu prüfen. Ökologische Wirksamkeit, Funktionstüchtigkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen müssen gewährleistet sein. Der energetische Standard von Niedrigenergie- bzw. Passivhäusern sollte dabei angestrebt werden.

Wasser:

Ziel ökologischen Bauens ist ein reduzierter Trinkwasserverbrauch. Dazu kann die Installation Wassersparender Armaturen und Haushaltsgeräte beitragen.

Grün:

Bei der Planung der Außenanlagen und der Baudurchführung ist vorhandene Vegetation zu schützen und soweit möglich zu erhalten. Für Grundstücke und Gebäude sind möglichst Begrünungskonzepte zu entwickeln, die Aussagen über die Nutzung von Niederschlags- und Grundwasser einschließen sollen. Insbesondere ist die Möglichkeit der Fassaden- und Dachbegrünung (z.B. bei Garagen und Carports) zu prüfen.

Zu beachten ist dabei die Sicherung geeigneter Standorte für die getrennte Sammlung von Abfall bzw. Wertstoffen ggf. auch für die Eigenkompostierung und die Auswahl standortgerechter Pflanzen zur Vermeidung von hohem Pflegeaufwand. Feuchtbiootope bzw. Teiche werden zur Sammlung von Oberflächenwasser und als Rückstaubecken empfohlen. Die Raumbildung innerhalb der Freianlagen sollte mit Hilfe von Vegetationsstrukturen (Hecken statt Mauern) erfolgen.

Heimische Gehölze und Stauden sind im Rahmen der Pflanzenverwendung nicht nur als Gestaltungsmittel, sondern auch unter ökologischen Aspekten als Vogelnährgehölz und Bienenweide auszuwählen. In der Ortschaft lebenden Wildtierarten sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Bauprodukte, Bauteile:

Bei der Auswahl von Bauprodukten und Baustoffen sind die Aspekte der Rohstoffgewinnung bzw. Herstellung, Transport, Verarbeitung, Nutzung (Innenraumlufthygiene, Dauerhaftigkeit, Instandhaltung/Wartung/ Pflege), die Weiter- bzw. Wiederverwertbarkeit (Recyclingpotential) und die Entsorgung maßgeblich für eine nachhaltige Gesundheits- und Umweltverträglichkeit.

Emissionsarme und leicht trennbare Baustoffe und Bauprodukte für ein hohes Recyclingpotential und zur einfachen Entsorgung sind bestmöglich zu berücksichtigen. Bei der Terminplanung sind angemessene Verarbeitungszeiträume anzusetzen, die die Gesundheitsverträglichkeit beeinträchtigen (z.B. ausreichende Trocknungszeiten bei der Verwendung von Anstrichen und Klebern).

Stellplätze auf Privatgrundstücken:

Auf den privaten Baugrundstücken sollen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit errichtet werden.