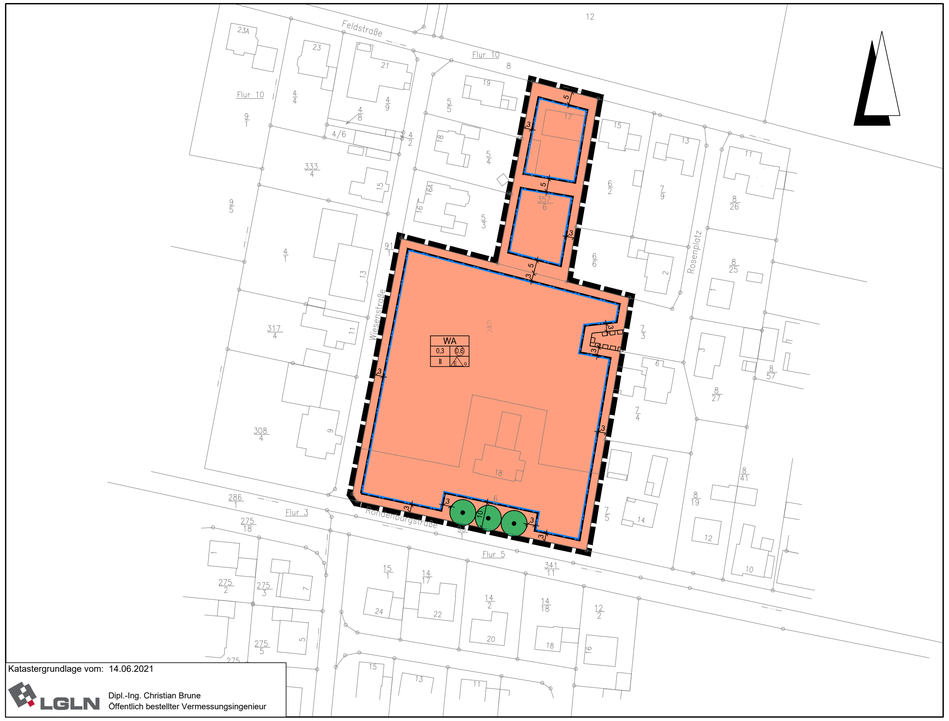


Katastergrundlage vom: 14.06.2021

LGLN Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

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

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser

Baugrenze

13. 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)

zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen (gem. § 1 (6f) BauNVO))
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO zulässig.
Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind hier nicht zulässig.

§ 2 Grundstücksgröße (gem. § 9(1) Nr. 3 BauGB)
Die Baugrundstücke müssen bei einer Einzelhausbebauung eine Größe von mindestens 600 m² haben.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe (gem. § 9(1) Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)
a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,3 m über der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.
b) Traufhöhe
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die Traufhöhe der Gebäude 4,2 m nicht überschreiten.
c) Firsthöhe
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude 9,5 m nicht überschreiten.

§ 4 Zulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den WA-Gebieten sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

§ 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 in den WA-Gebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz
Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der Brutvögel wahrscheinlich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans möglich ist.
Baufeldräumung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 28./29. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) 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. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bauleitplanverfahren vorzusehen.
Gebäudeabriss, Baumfällungen (Fledermäuse): Abbruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand sind durch die Umsetzung der Planung derzeit nicht erwartbar. Sollten solche Arbeiten dennoch erforderlich werden, sind diese außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. November und dem 01. April durchzuführen. Weiterhin ist der Gebäudebestand unmittelbar vor Umbau oder Abbruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.
Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (> 30 cm Durchmesser) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Quartieren oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen
Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer.

2. Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen:
Für Gebäude muss die Dachneigung 18° bis 50° betragen.
Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 55 qm 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 Traufläng, 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, und zwar als Metall-, Holzzäune oder Hecken. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) darf die Höhe der Einfriedung 0,8 m, gemessen ab Oberkante der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten.

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

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

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.

Trinkwassergewinnungsgebiet
Das Plangebiet liegt gemäß dem RROP 2004 Landkreis Osnabrück innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 02). Bei einer künftigen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes mit Einteilung in die entsprechenden Trinkwasserschutzzonen, können die Schutzgebietsverordnungen mögliche Pflichten für die Grundstückseigentümer nach sich ziehen. Die Nutzung von Erdwärme ist ggf. nur eingeschränkt möglich, dazu wird eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück empfohlen.

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.
Für Funktionen, bei denen Trinkwasserqualität nicht zwingend erforderlich ist, sollte die Substitution mit Betriebswasser aus Regenwassernutzungs- oder Grauwasser-Recyclinganlagen geprüft werden (WC-Spülung, Wäsche waschen u.a.). Dazu ist ein getrenntes Leitungsnetz im Gebäude erforderlich. Das von Dächern und befestigten Flächen ablaufende Wasser sollte in Zusammenhang mit Bewässerung von Freiflächen gesammelt (Zisternen u.ä.) und genutzt werden.

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.
Die zu befestigenden Platz- und Wegeflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und in Abhängigkeit vom Untergrund möglichst ohne Versiegelung bzw. in wasserdurchlässigen Materialien zu planen und herzustellen. 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. Feuchtbiotope 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).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 87 "Östlich Wiesenstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Essen, den ..... (SIEGEL) Der Bürgermeister

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschb.-Nr. B 502/21
Gemarkung Bad Essen, Flur 4
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 11.06.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.

Osnabrück, den .....

Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück ..... Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 87 "Östlich Wiesenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

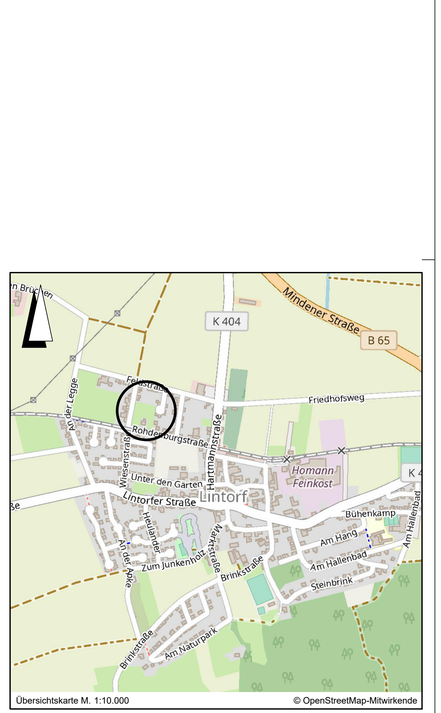
.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Essen, den ..... Der Bürgermeister

.....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2021-11	Gr
	gezeichnet	2021-11	Hd
	geprüft		
	freigegeben		

Wallenhorst, 2021-11-01

Plan-Nummer: H:\B_ESSEN\220614\PLAENE\BP\bp_bplan-87_01.dwg(B-Plan)

Landkreis Osnabrück

GEMEINDE BAD ESSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 87
"Östlich Wiesenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf Maßstab 1:1.000