

Gemeinde Bad Essen

Der Bürgermeister

An die Mitglieder
des Ausschusses für Umwelt, Planen und
Bauen

Datum:
Sachbearbeiter:
Telefon:
E-Mail:

09.08.2016
Monika Hartwig
05472/401-63
hartwig@badessen.de

Nachrichtlich
an alle Ratsmitglieder
an Gleichstellungsbeauftragte Frau Ann Bruns

E I N L A D U N G

zur **Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen**

Sitzungstermin: Donnerstag, 25.08.2016, 17:00 Uhr

Ort, Raum: Sitzungssaal des Rathauses , Raum 1.10

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ratsmitglieder, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen am 02.06.2016
3. Verwaltungsbericht/Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen
4. Erstellung eines kommunalen Wirtschaftswegekonzepthes für die Gemeinde Bad Essen
-Sachstandsbericht-
5. a) 54. Änderung des Flächennutzungsplanes in Hüsedede
b) Bebauungsplan Nr. 43.1 "AGRO"
-Sachstandsbericht-
6. a) 55. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lockhausen FD3/2016/115
b) Bebauungsplan Nr. 76 "Südlich Kampstraße"
-Sachstandsbericht-
7. Bebauungsplan Nr. 22 "Ortskern Wehrendorf" (Neuaufstellung) FD3/2016/116
-Sachstandsbericht-
8. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen

B) Nichtöffentliche Sitzung:

1. Sanierungsgebiet "Hafenstraße"
2. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen

Gemeinde Bad Essen

Der Bürgermeister

Vorlage	Vorlage-Nr: FD3/2016/115		
Federführend: Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Status: öffentlich WWW-Status: öffentlich Datum: 09.08.2016 Verfasser: Andreas Pante AZ: -pa/hw-		
a) 55. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lockhausen b) Bebauungsplan Nr. 76 "Südlich Kampstraße" -Sachstandsbericht-			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	25.08.2016	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	Beratung

Haushaltsmittel

- stehen bei Konto _____ zur Verfügung
 sind überplanmäßig außerplanmäßig bereitzustellen
 Deckungsvorschlag:
 Sonstiges:
 Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaft/en

- ist nicht erforderlich
 wird noch vorgenommen
 ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

In der Ortschaft Lockhausen besteht Bedarf, Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und weitere planungsrechtlich gesicherte Bauflächen kaum mehr vorhanden sind.

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im jetzigen Planbereich wird hier im Süden der Ortschaft Lockhausen die Möglichkeit zu einer weiteren Wohnsiedlungsentwicklung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches eröffnet. Damit können in fußläufiger Zuordnung zum Ortskern der Ortslage Bad Essens südlich des Mittellandkanals, ca. 800 m zum Gymnasium/ Sportanlagen und rd. 1.100 m zum Nahversorgungsschwerpunkt Lerchenstraße, attraktive Wohngrundstücke bereitgestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser gemeindlichen Zielsetzungen stellt die Gemeinde Bad Essen den Bebauungsplan Nr. 76 „Südlich Kampstraße“ auf, parallel dazu die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet wird durch einen Vorhabenträger erschlossen.

Zielsetzung des Plankonzeptes ist, die nördlich der „Kampstraße“ bereits bestehenden Siedlungsstrukturen aufzugreifen und fortzuführen, dieser Siedlungsbereich ist

planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, nordöstlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 49 „Lappendamm“ (Ursprungsplan mit örtlichen Bauvorschriften von 1995). In Anlehnung daran werden im Bebauungsplan Nr. 76 im nördlichen Teilbereich des Plangebietes Grundstücke für Einfamilienhäuser mit entsprechenden Nutzungs- und Höhenbegrenzungen vorgesehen (2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss möglich).

An der „Weststraße“ und der Straße „An der Glocke“ wird die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 bis maximal 6 Wohnungen eingeräumt. Diese moderate Form der wohnbaulichen Verdichtung greift, in dieser fußläufig zentrumsnahen Lage, die vorhandene und stetig wachsende Nachfrage nach diesen Wohnformen in Mehrfamilienhäusern auf.

Für das vorhandene Wohngebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sollen auf Grund der bestehenden Bausubstanz 6 Wohneinheiten zugelassen werden. Ebenso für die künftige Bebauung an der „Weststraße“, wo sich entsprechende Wohn- und Gebäudeformen in der Nachbarschaft finden, und wo eine dementsprechende Bebauung schon durch die hier geltende Innenbereichssatzung von 1992/ 1995 genehmigungsfähig ist.

In dem dazwischen liegenden Bereich an der Straße „An der Glocke“ sollen 4-Familienhäuser zulässig sein, die hier entstehenden Gebäude sollen allerdings das 2.Vollgeschoss auch nur im Dachgeschoss ermöglichen, so dass sich der Neubaubereich insgesamt mit niedrigen Traufenhöhen in das vorhandene Siedlungsbild in der Ortschaft Lockhausen einfügt.

Des Weiteren sollen Teile des erhaltenswürdigen Stallbaues im rückwärtigen Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes so umgebaut werden, dass hier eine Altenwohnanlage mit maximal 8 Wohneinheiten und Garagen entstehen können. Damit wird der allgemein bestehenden Nachfrage auch nach diesen Wohnformen Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Hinblick auf die absehbare Nachfrage und entsprechen dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung. Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken. Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu.

Neben diesen planungsrechtlichen Festsetzungen sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt darauf, die hier entstehenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab im bestehenden Quartier wahrt.

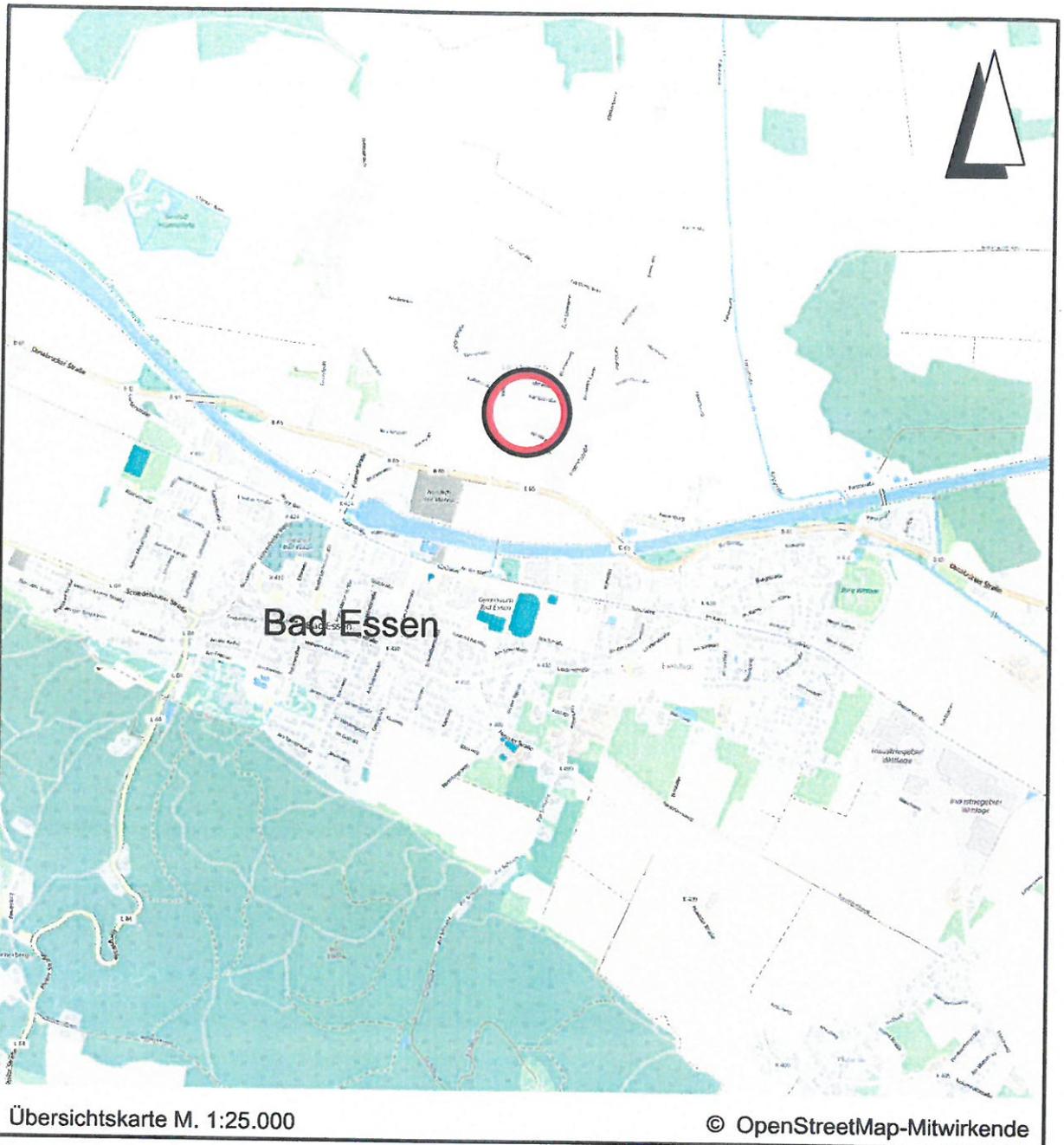
Im Plangebiet soll ein weitgehender Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, der sich an den Hauptmerkmalen der bestehenden baulichen Entwicklung in der Ortschaft Lockhausen orientiert (z.B. geneigte Dächer mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen). Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zugrunde liegende, gestalterische Ordnungsprinzip von den in der Gemeinde Bad Essen allgemein vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.

Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes soll nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt und die Ortschaft Lockhausen gehört werden.

Beschlussvorschlag:
-ohne-

Anlage/n:

- 55. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorentwurf
- Bebauungsplan Nr. 76 „Südlich Kampstraße“ – Vorentwurf
- Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 76 „Südlich Kampstraße“ – Vorentwurf



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

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

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2016-08	Gr
gezeichnet	2016-08	Hd
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2016-08-03

Plan-Nummer:

H:\B_ESSEN\216085\PLAENE\bp_fnp-55_01.dwg(Layout1)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

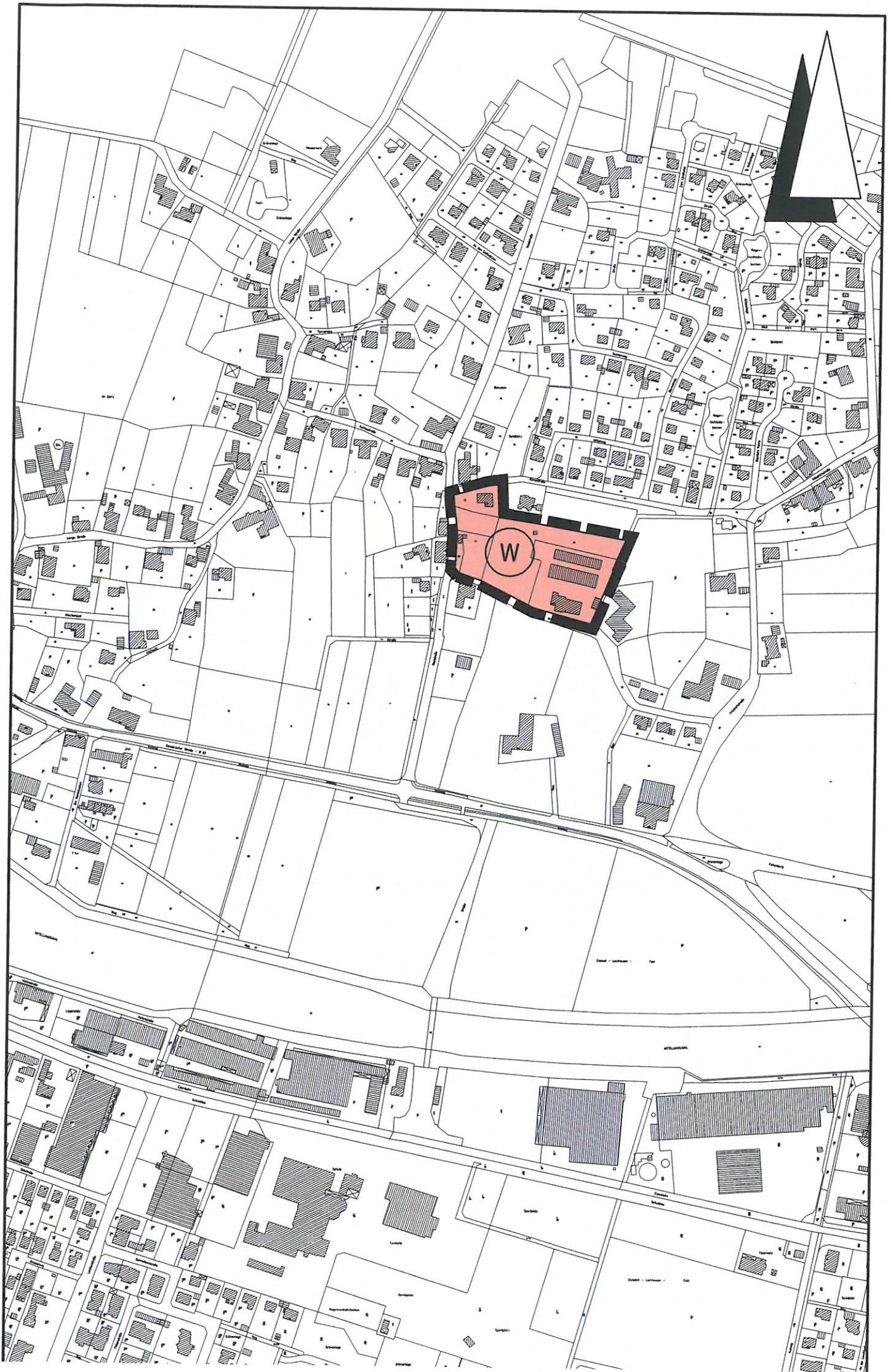


GEMEINDE BAD ESSEN
 LANDKREIS OSNABRÜCK

55. ÄNDERUNG

Vorentwurf

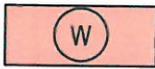
Maßstab 1 : 5000



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO)



Wohnbaufläche

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtskarte M. 1:25.000

© 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, 2016-08-08

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2016-08	Gr
gezeichnet	2016-08	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\B_ESSEN\216085\PLAENE\bp_bplan-76_01.dwg(Layout1)



GEMEINDE BAD ESSEN

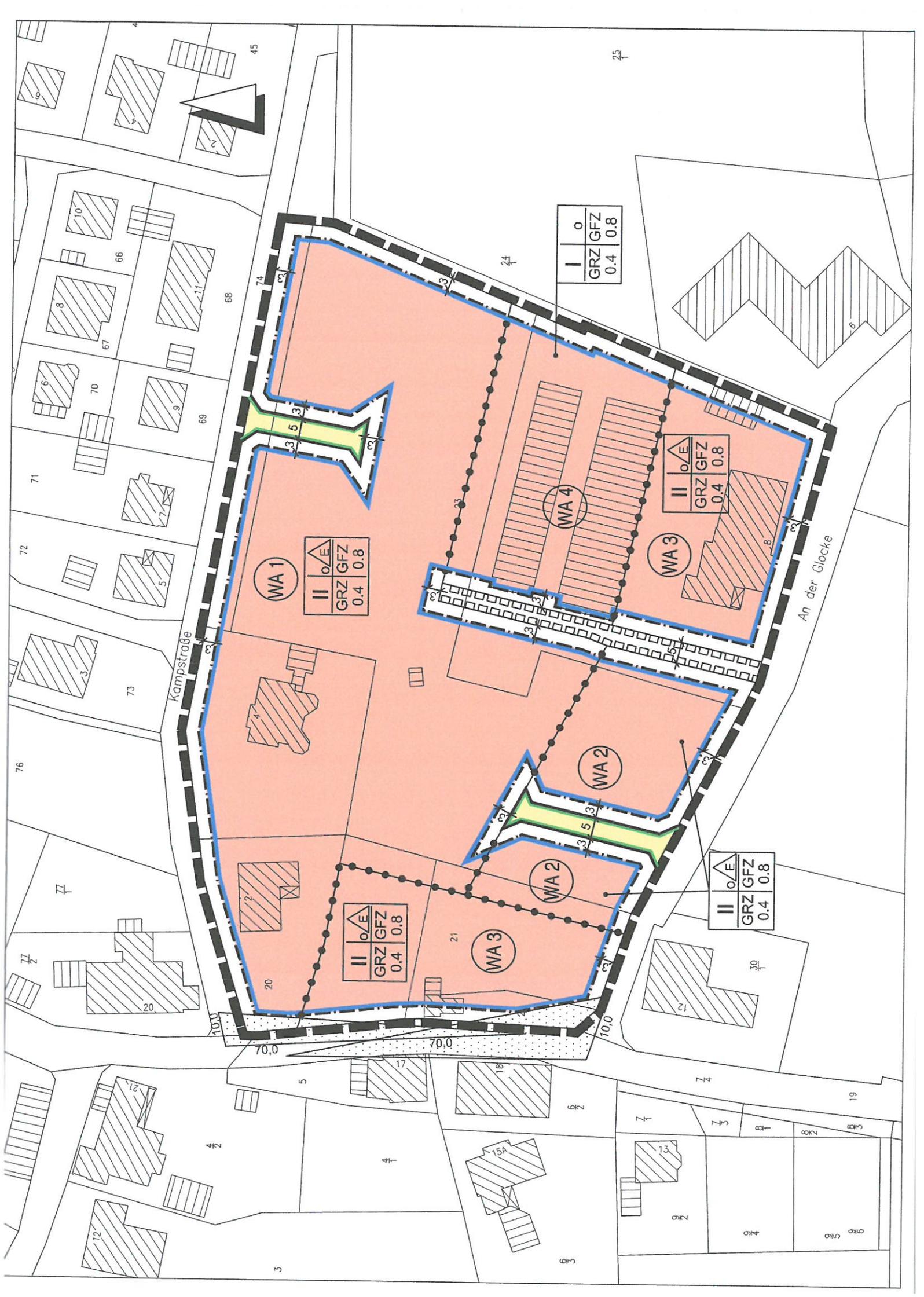
BEBAUUNGSPLAN NR. 76

"Südlich Kampstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1 : 1.000



Kampstraße

An der Glocke

WA 1

II	0/E
GRZ	GFZ
0.4	0.8

WA 4

II	0/E
GRZ	GFZ
0.4	0.8

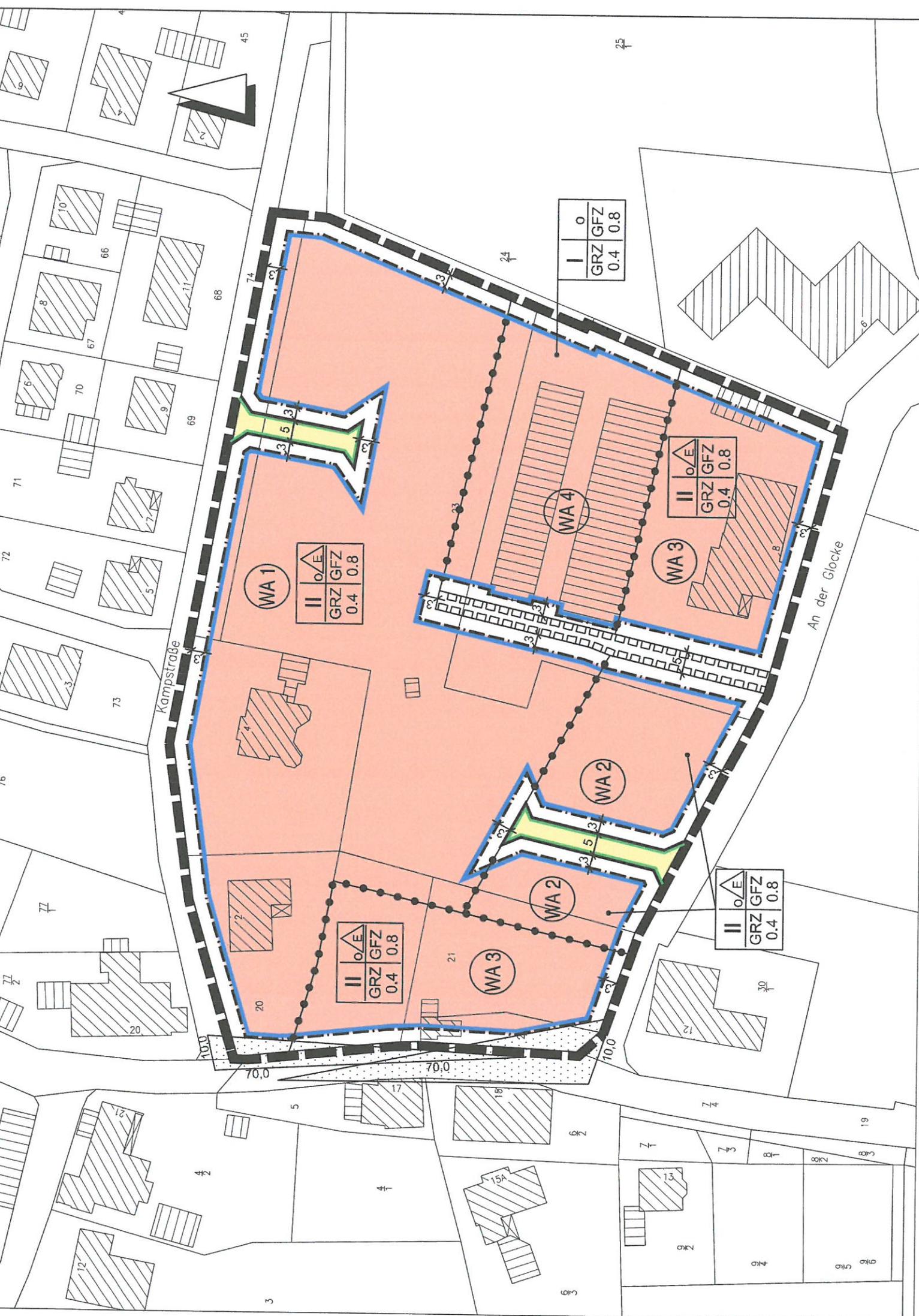
WA 2

II	0/E
GRZ	GFZ
0.4	0.8

WA 2

II	0/E
GRZ	GFZ
0.4	0.8

WA 3



Kampstraße

An der Glocke

WA 1

II	0/E
GRZ	GFZ
0.4	0.8

WA 4

II	0/E
GRZ	GFZ
0.4	0.8

WA 2

II	0/E
GRZ	GFZ
0.4	0.8

WA 2

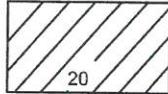
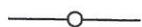
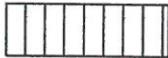
II	0/E
GRZ	GFZ
0.4	0.8

WA 3

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

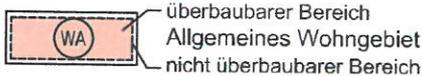
I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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



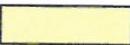
2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

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

-  offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser
-  Baugrenze

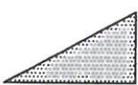
6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

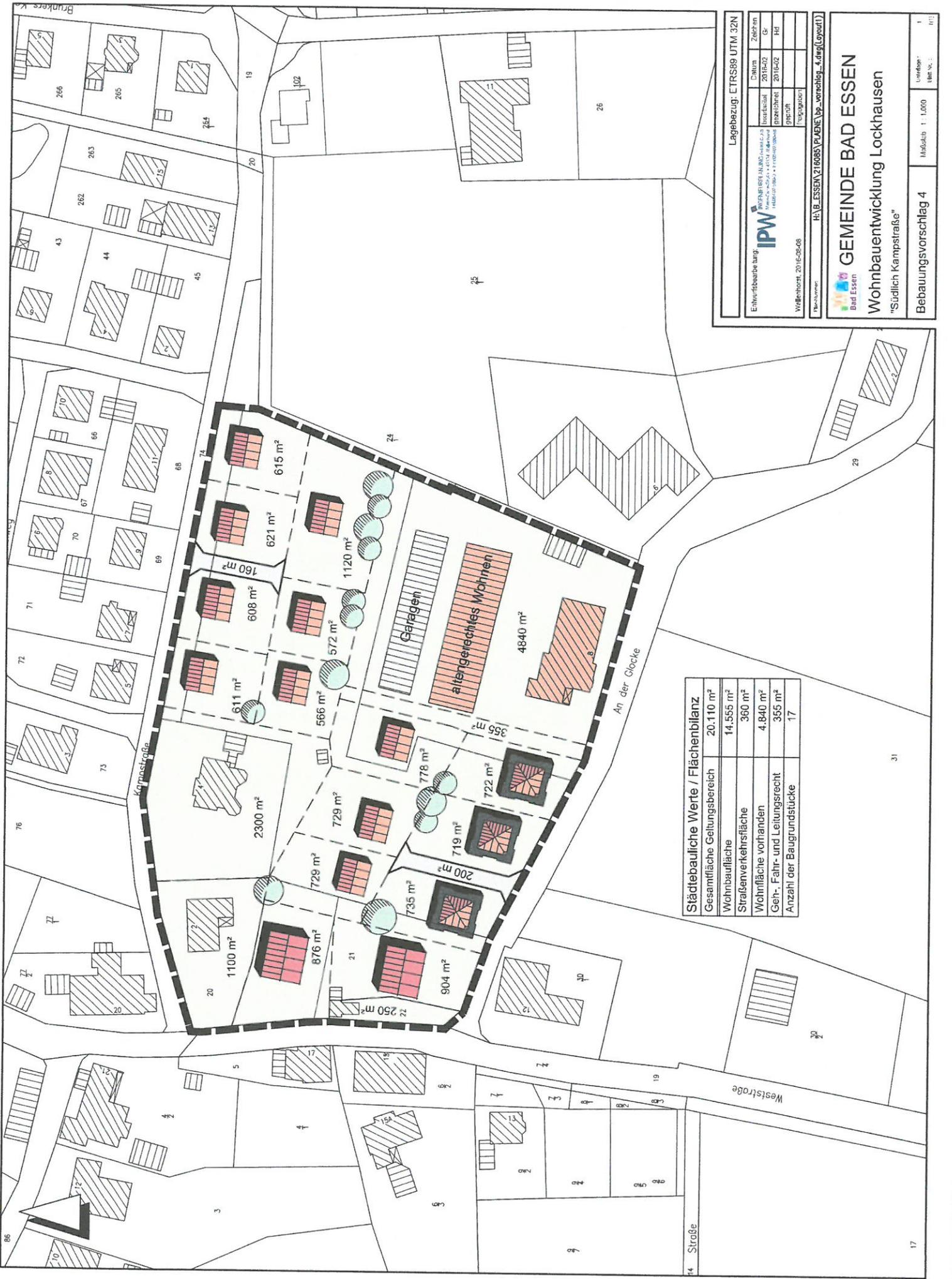
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  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)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

-  Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 1012 / RAS 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeiter:	IPW	Datum:	Zeichner:
	PROJEKTLEITUNG: H. B. ESSEN		Gezeichnet:
Verfahren:	2016-06-06	Gezeichnet:	2016-02
			Gezeichnet:
H. B. ESSEN 21 6085 PLANE (p. verschlag. 4.dmg(Layout))			

GEMEINDE BAD ESSEN
 Wohnbauentwicklung Lockhausen
 "Südlich Kampstraße"
 Bebauungsvorschlag 4

Maststab 1:1.000
 Umfang: 1 Bl. Nr.: 1/1

Städtebauliche Werte / Flächenbilanz

Gesamtläche Geltungsbereich	20.110 m ²
Wohnbaufläche	14.555 m ²
Straßenverkehrsfläche	360 m ²
Wohnfläche vorhanden	4.840 m ²
Geht-, Fahr- und Leitungsrecht	355 m ²
Anzahl der Baugrundstücke	17

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen

In den WA-1-, WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 4 (3) Nrn.: 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WA-4-Gebiet sind nur Altenwohnungen (max. 8 WE) und zugeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen

In den WA-1-, WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebieten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 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.

In den WA-1-, WA-2- und WA-4-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 3,8 m nicht überschreiten.

In den WA-3-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 6,5 m nicht überschreiten.

Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

In den WA-1-, WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebieten darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 10,5 m nicht überschreiten.

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

In den WA-1-Bereichen sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In den WA-2-Bereichen sind nur max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In den WA-3-Bereichen sind nur max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 4 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung - Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße

Dachausbildung: Zulässige Dachformen sind das Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdach.

Dachneigung: Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 3,8 m muss die Dachneigung 35° bis 50° betragen.

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von mehr als 3,8 m muss die Dachneigung 25° bis 35° betragen.

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen 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 Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten.

Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfläche wird auf 1,60 begrenzt.

Dachaufbauten und -einschnitte 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 eingehalten wird.

§ 3 Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig, und zwar als Metall-, Holzzäune, Hecken oder Sicht- oder Verblendmauerwerk. 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.

C. Hinweise:

1. Trinkwassergewinnungsgebiet

Der Planbereich liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Harpenfeld des WBV „Wittlage“. Das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; 1.Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu beachten.

2. 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.

Gemeinde Bad Essen

Der Bürgermeister

Vorlage	Vorlage-Nr: FD3/2016/116		
Federführend: Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Status: öffentlich WWW-Status: öffentlich Datum: 09.08.2016 Verfasser: Andreas Pante AZ: -pa/hw-		
Bebauungsplan Nr. 22 "Ortskern Wehrendorf" (Neuaufstellung) -Sachstandsbericht-			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	25.08.2016	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	Beratung

Haushaltsmittel

stehen bei Konto 427100.93000.51110 zur Verfügung
 sind überplanmäßig außerplanmäßig bereitzustellen
 Deckungsvorschlag:
 Sonstiges:
 Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaft/en

ist nicht erforderlich
 wird noch vorgenommen
 ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Ortskern Wehrendorf“ (Ursprungsplan) wurde 1976 aufgestellt und 2001 geändert (1.Änderung). Teile des Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes wurden durch den Bebauungsplan Nr. 22a (1979) und den Bebauungsplan Nr. 22b (1984) überplant. Der Bebauungsplan Nr. 22a wurde dann 1999 nochmals geändert (1.Änderung).

Planungsanlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern Wehrendorf“ ist die Überprüfung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, dabei sollen die ggf. eingetretenen baulichen und nutzungsspezifischen Änderungen bzw. Abweichungen zu den Festsetzungen des Ursprungsplanes an die tatsächlichen Begebenheiten bzw. Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Essen angepasst werden.

Dabei sollen den Festsetzungen die aktuellen Rechtsgrundlagen (BauGB Novelle 2013, BauNVO zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinde und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013) zu Grunde gelegt werden.

Des Weiteren soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch Zusammenfassung der einzelnen o.g. Änderungsplanungen die Übersichtlichkeit des Planwerkes sicherzustellen, weil die Darstellungen der einzelnen Änderungen in dem Ursprungsbebauungsplan dessen Eindeutigkeit und Lesbarkeit in einem nicht mehr vertretbaren Maße beeinträchtigen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortskern Wehrendorf“ (Neuaufstellung) sind nunmehr die den o.g. Anforderungen entsprechenden Änderungen bzw. Ergänzungen der Ursprungsplanung zusammengeführt worden.

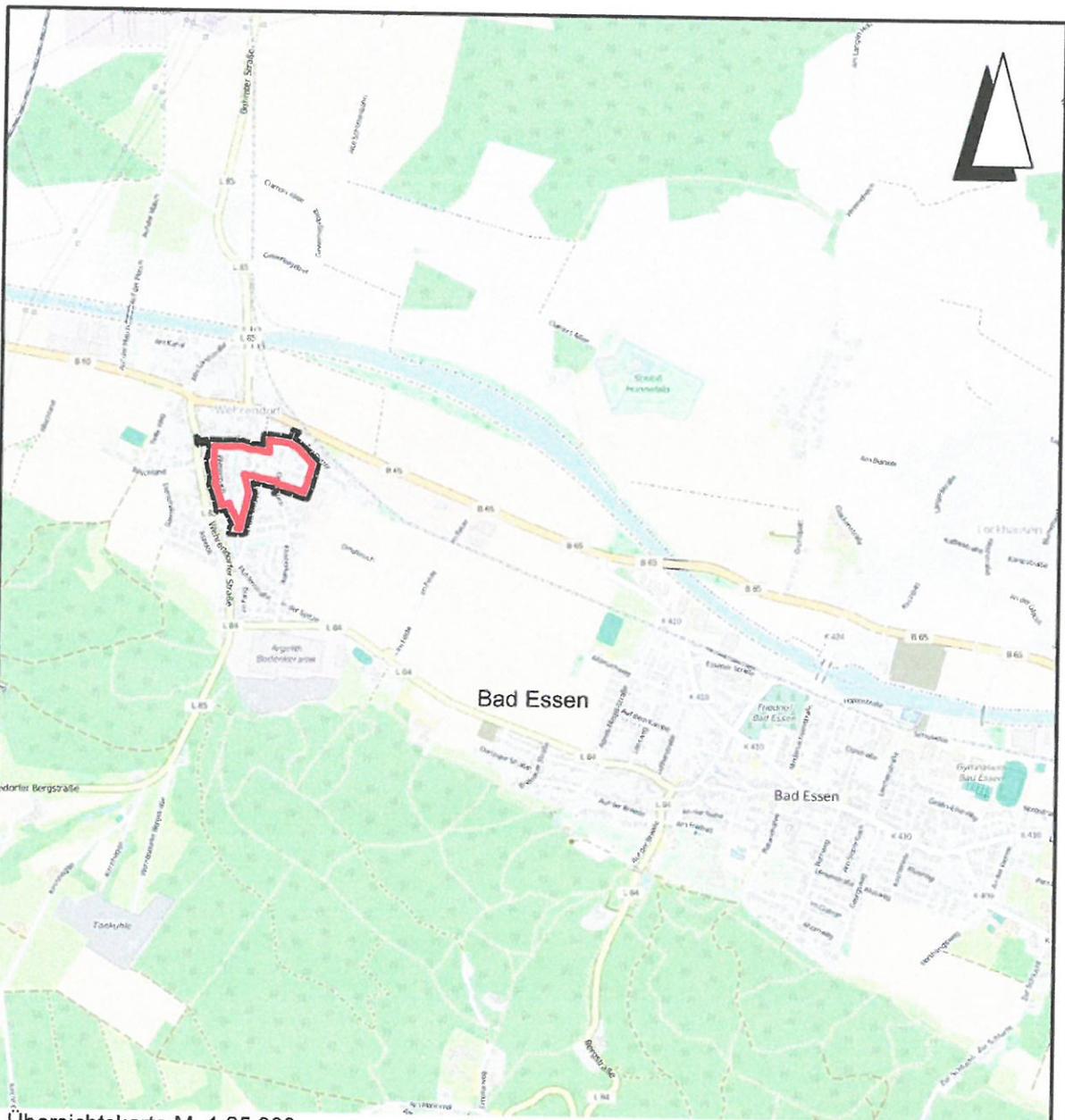
Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahrensschritt wird auch die betroffene Ortschaft Wehrendorf gehört.

Beschlussvorschlag:

-ohne-

Anlage/n:

- Bebauungsplan Nr. 22 „Ortskern Wehrendorf“ (Neuaufstellung) – Vorentwurf
- Übersicht Änderung der Planzeichnung (Ursprungsplanung – Neuaufstellung)
- Übersicht Änderung der Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften



Übersichtskarte M. 1:25.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2016-07	Gr
	gezeichnet	2016-07	Hd
	geprüft		
Wallenhorst, 2016-08-08	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\B_ESSEN\215204\PLAENE\bp_BPlan_22_02.dwg(Layout1)



GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"Ortskern Wehrendorf"

(Neuaufstellung)

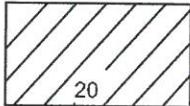
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf	ohne Maßstab
-------------------	--------------

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

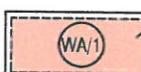
I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		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
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

 überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet
nicht überbaubarer Bereich

 überbaubarer Bereich
Mischgebiet
nicht überbaubarer Bereich

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)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

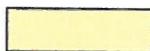
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser

 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

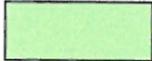
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Trafostation

9. Grünflächen

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



öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage mit Fußwegen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)



Wasserflächen

15. 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 Nutzungsregelungen

In den WA- und WA-1-Gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 4 (3) Nrn.: 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den MI-Gebieten sind die gemäß § 6 (2) Nr. 7 und 8 zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO in gewerblich geprägten Gebieten) auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 6 (3) (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO außerhalb gewerblich geprägten Gebieten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Gebäudehöhen

In den MI-, WA- und WA-1-Gebieten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 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.

In den MI- und WA-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 3,8 m nicht überschreiten.

In den WA-1-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 6,5 m nicht überschreiten.

Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

In den MI-, WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 10,5 m nicht überschreiten.

§ 3 Zulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

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.

§ 4 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

§ 5 Außerkräfttreten geltender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 22 (einschl. der Bebauungspläne Nr. 22a und Nr. 22b und der bislang rechtskräftigen Änderungen) tritt außer Kraft und wird durch diese Neuaufstellung ersetzt.

B. **Örtliche Bauvorschriften**

1. **Dachformen**

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

2. **Dachneigungen in Abhängigkeit von der Traufenhöhe/ Garagen und Nebenanlagen:**

Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 3,8 m muss die Dachneigung 35° bis 50° betragen. Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von mehr als 3,8 m muss die Dachneigung 25° bis 35° betragen.

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

3. **Dachaufbauten:**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig.

4. **Einfriedungen:**

Einfriedungen sind zulässig, und zwar als Metall-, Holzzäune, Hecken oder Sicht- oder Verblendmauerwerk. 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 in den WA-Gebieten nur bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 qm zulässig.

6. **Außenwandgestaltung**

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

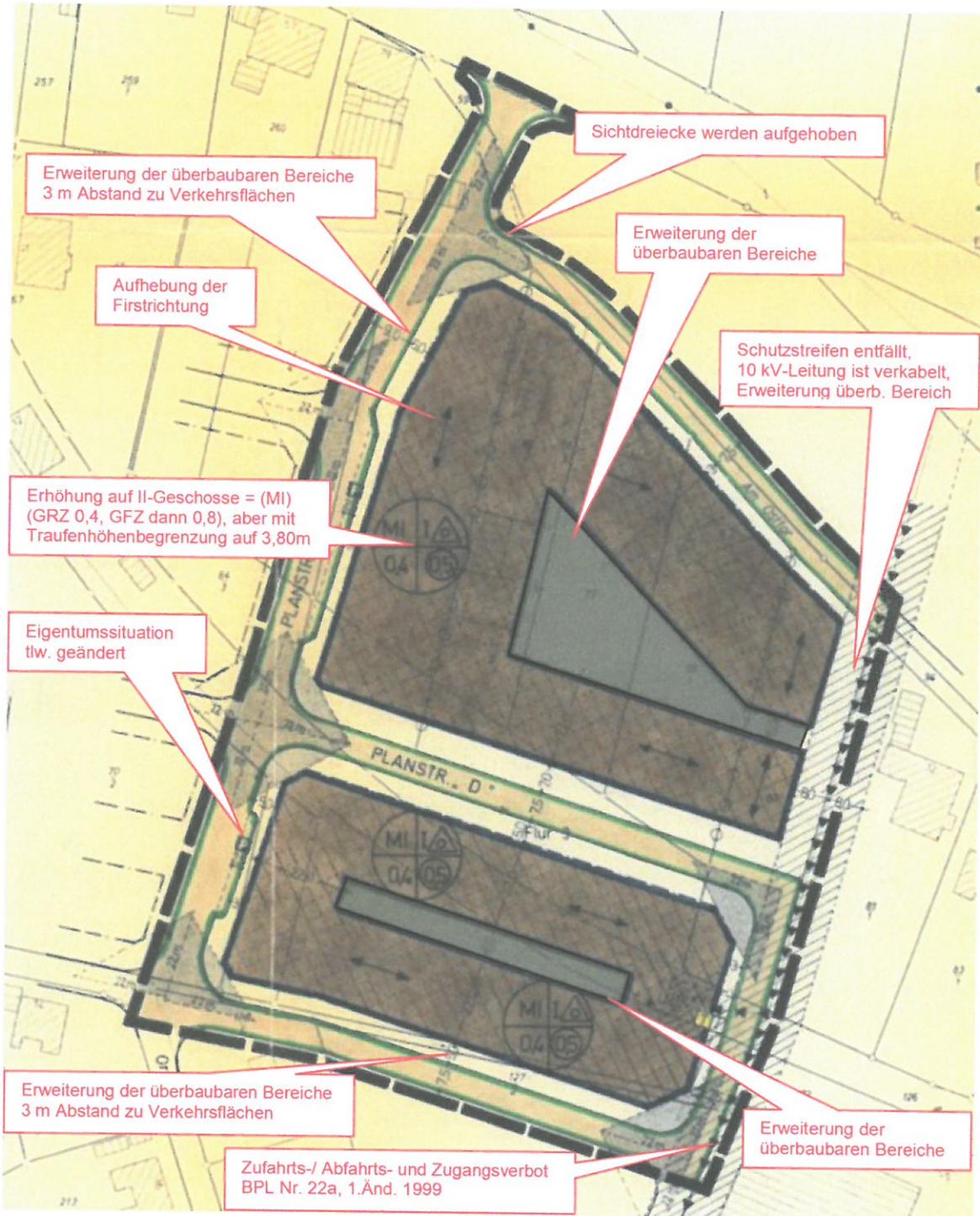
C. **Hinweise:**

1. Von der Osnabrücker Straße (Bundesstraße 65) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Ebenso können vom Betrieb der Eisenbahnstrecke (Wittlager Kreisbahn) Emissionen ausgehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Bahnbetreibers gehen.

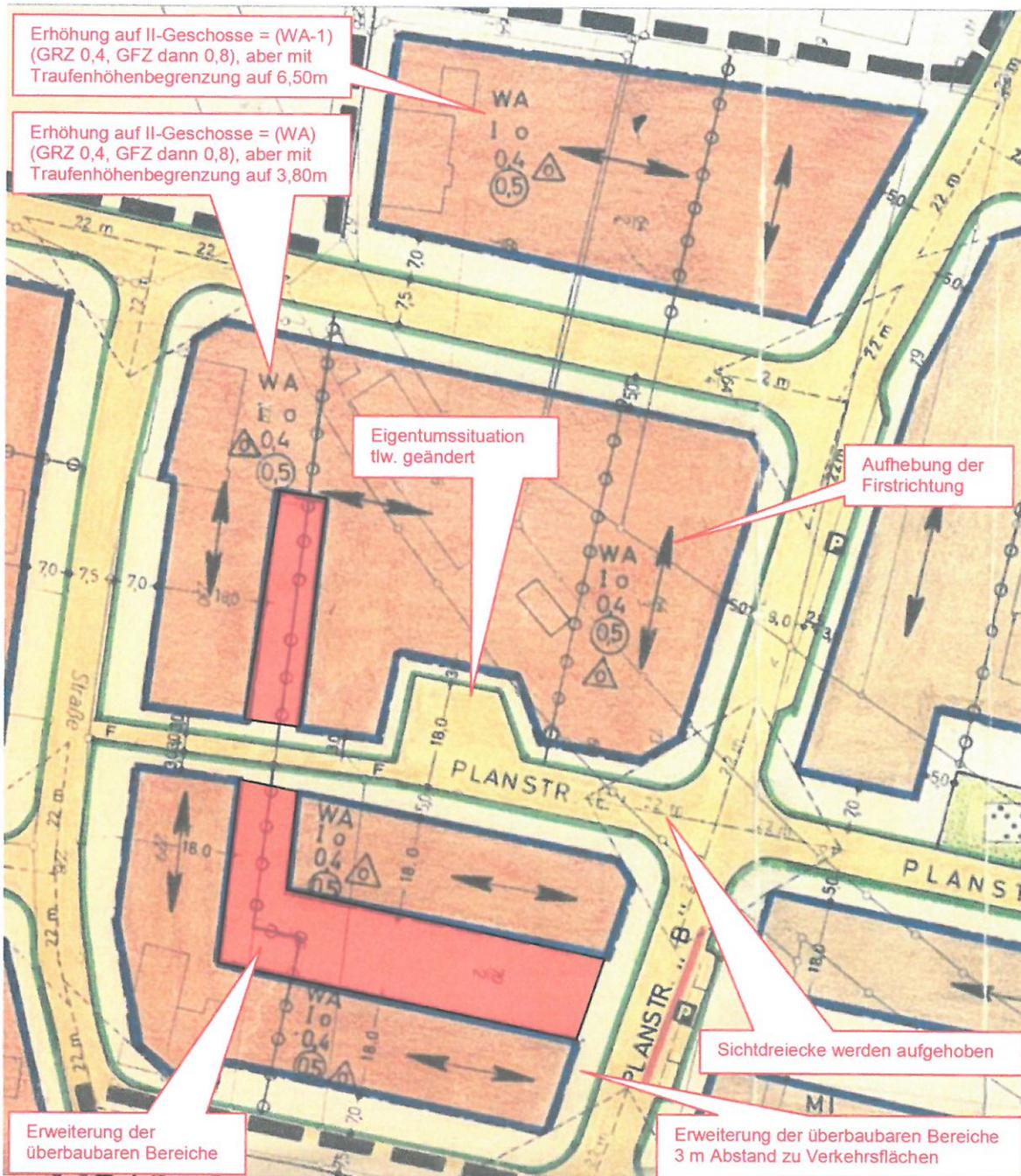
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 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.

Bad Essen BPL Nr. 22a „Ortskern Wehrendorf“ (1979, Ausschnitt o.M.)

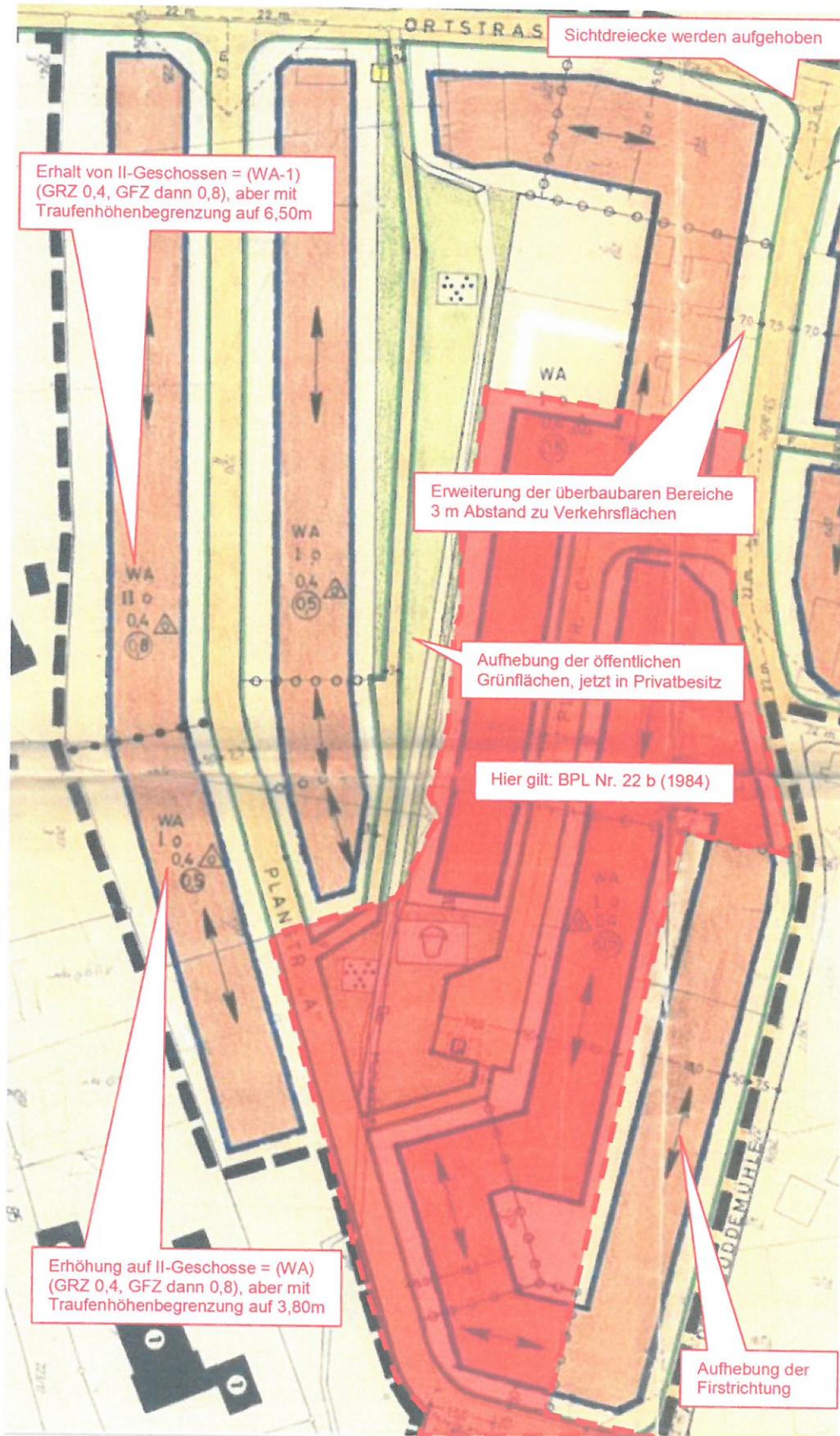


- + MI muss bleiben, wg. Immissionssituation des südöstlich angrenzenden Gewerbegebietes.
- + Aufnahme von Nutzungsregelungen zum Ausschluss von Vergnügungstätten im MI.

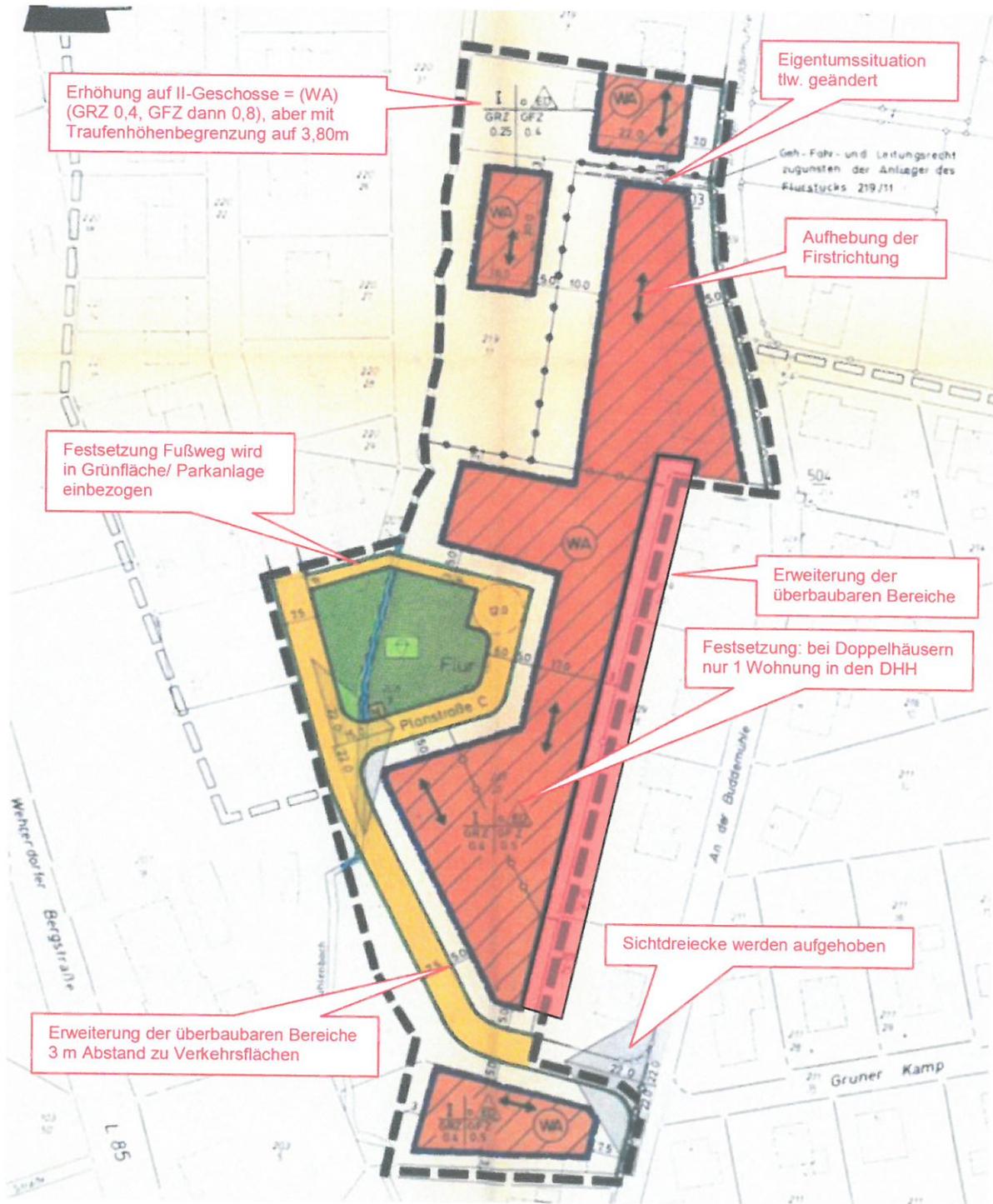
Bad Essen BPL Nr. 22 „Ortskern Wehrendorf“ (Ursprungsplan 1975, Ausschnitt o.M.)



Bad Essen BPL Nr. 22 „Ortskern Wehrendorf“ (Ursprungsplan 1975, Ausschnitt o.M.)



Bad Essen BPL Nr. 22 b „Ortskern Wehrendorf“ (Ursprungsplan 1984, Ausschnitt o.M.)



Bebauungsplan Nr. 22 „Ortskern Wehrendorf“- (1975 nur TFS 1., ÖBV erst 1978)
und
Bebauungsplan Nr. 22 b „Ortskern Wehrendorf“- (1984)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 31(1) BBauG in Verbindung mit § 17(5) BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in den WA-Gebieten mit I-geschossiger Bauweise eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse zulassen, wenn es sich hierbei um Dachgeschosse handelt, die im Sinne des § 2(6) NBauO als Vollgeschosse gelten.
2. Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortskern Wehrendorf" vom 14.12.1978 genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 1981 gilt auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 B.

Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Dachgeschossfestsetzung nicht mehr zulässig, deshalb jetzt II-Geschosse mit entsprechenden Gebäudehöhenbegrenzungen;

Neu sind jetzt Nutzungsregelungen zu den WA- und MI-Gebieten;

Klarstellung, dass je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig ist;

Dann noch:

Unterirdische Leitungsverlegung und Außerkrafttreten;

Gemeinde Bad Essen, BPL Nr. 22 „Ortskern Wehrendorf“ (Neuaufstellung)

"Örtliche Bauvorschrift" für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortskern Wehrendorf" der Gemeinde Bad Essen (1978)

§ 1 Geltungsbereich

Diese "Örtliche Bauvorschrift" gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortskern Wehrendorf" der Gemeinde Bad Essen.

Örtliche Bauvorschrift ist jetzt dem Bebauungsplan (auf der Planzeichnung) unmittelbar zugeordnet

§ 2 Dächer

Die Dachneigung der eingeschossigen Gebäude muss 36° - 44°, die der zweigeschossigen Gebäude 28° - 33° betragen.

wird grundsätzlich in die Neuaufstellung übernommen, Dachneigungen werden modifiziert und an die Traufhöhenfestsetzungen gebunden.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 36° zulässig. Garagen können mit einem Flachdach (0° - 5°) errichtet werden.

wird in die Neuaufstellung übernommen, Anpassung der Neigungen

§ 3 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe an der Traufseite darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,25 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,0 m, gemessen von Oberkante fertigen Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt "Sparrenunterkante mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks", nicht überschreiten.

Gebäudehöhenfestsetzungen erfolgen jetzt in den textlichen Festsetzungen

§ 4 Außenwandgestaltung

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

wird in die Neuaufstellung übernommen

§ 5 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig, und zwar als Holzzäune, Hecken oder Mauern. Im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Bauflucht) darf die Höhe der Einfriedung 0,60 m, gemessen ab Oberkante der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten. Die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Flächen der Mauern sind aus Verblend- oder Sichtmauerwerk herzustellen.

Jetzt auch Metallzäune zulässig und max. Höhe der Einfriedung nunmehr 0,8m

§ 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, im „Allgemeinen Wohngebiet“ bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 qm zulässig.

wird in die Neuaufstellung übernommen