



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

Wallenhorst, 2020-06-22

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-06	Gr
gezeichnet	2020-06	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\B_ESSEN\218552\PLAENE\BP\bp_bplan-83_02.dwg(B-Plan)



Landkreis Osnabrück

GEMEINDE BAD ESSEN

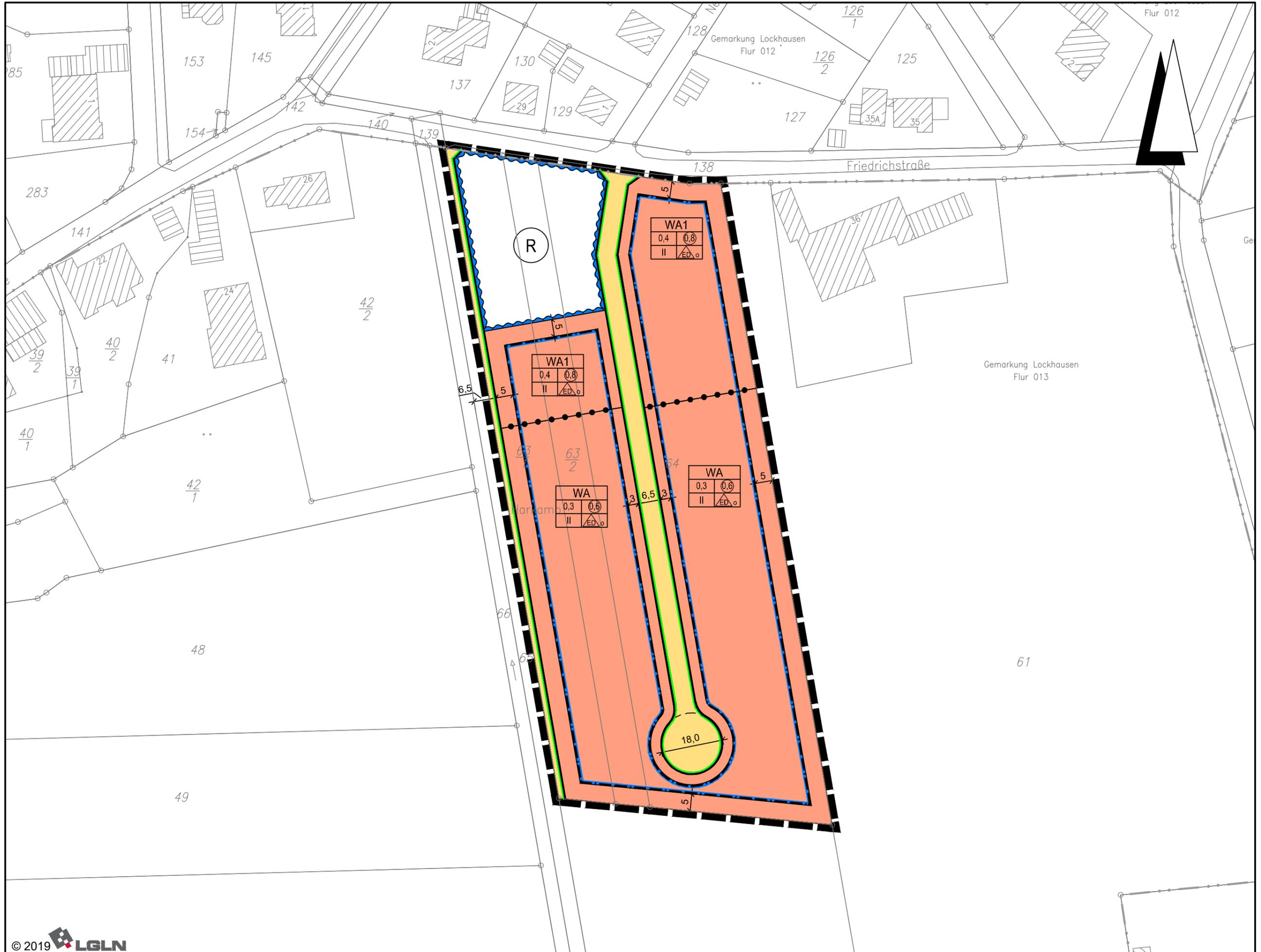
BEBAUUNGSPLAN NR. 83

"Südlich Friedrichstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

Entwurf

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.

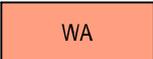
I. Bestandsangaben

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

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)

 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)

0,4 Grundflächenzahl

 Geschossflächenzahl

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

0 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser

 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

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

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA-1) 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 eine Größe von mindestens 750m² haben.

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

In den WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe 48,5 m über NHN (Normalhöhenull) nicht überschreiten.

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

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

In den WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 59,0 m über NHN (Normalhöhenull) nicht überschreiten

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

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

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.

In den WA-1-Gebieten sind max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen 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- und WA-1-Gebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen

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

2. Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen:

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 4,2 m muss die Dachneigung 25° 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 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 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, 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 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 (WCSpülung, 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. 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).
