

Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:



Wallenhorst, 2022-08-17

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2022-08	Gr
gezeichnet	2022-08	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\B\_ESSEN\221235\PLAENE\BP\bp\_bplan-39-1aen\_01.dwg(B-Plan)



## Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000

Karlshöhe

Bergstraße

SO-2	
0,8	(1,6)
II	a
Ferienhäuser / Ferienwohnungen	

SO-1	
0,6	(1,2)
II	a
Hotel	

WA-1	
0,4	(0,8)
II	o

WA-2	
0,4	(0,8)
II	o

# 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		Hauptgebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

## 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

SO Sondergebiete

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

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

 Ein- und Ausfahrten

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

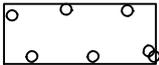


private Grünflächen

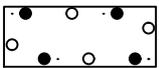


Parkanlage

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)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

St

Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 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)

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 1 Nutzungsregelungen Sondergebiete (SO-1, SO-2):**

Zulässig sind im:

(SO-1): Betriebe des Beherbergungsgewerbes/ Hotel, Einrichtungen für Wellness-Angebote und Fitness-Angebote, Schank- und Speisewirtschaften;

(SO-2): Ferienhäuser, -wohnungen.

### **§ 2 Nutzungsregelungen Allgemeine Wohngebiete (WA-1, WA-2):**

Allgemein zulässig sind im:

(WA-1): ausschließlich Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO.

Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr.2 und Nr.3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind hier nicht zulässig.

(WA-2): Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr.1 BauNVO.

Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr.2 und Nr.3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr.2 bis Nr.5 BauNVO sind hier nicht zulässig.

### **§ 3 Gebäudehöhen (gem.§9(1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)**

In dem SO-2-Gebiet darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe, höchster Punkt der Dachhaut) nicht höher als 10,0 m über der fertigen Straßenoberfläche der erschließenden Straße (Bergstraße) liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes.

In dem WA-1-Gebiet darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe, höchster Punkt der Dachhaut) nicht höher als 10,5 m über der fertigen Straßenoberfläche der erschließenden Straße (Bergstraße) liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes.

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

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

In den WA-2-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 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereiches allgemein zulässig. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten und die Gemeinde zustimmt.

### **§ 7 Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz:**

a) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den SO-1, SO-2-, WA-1- und WA-2-Gebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

b) 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. 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.

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.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 (3) NBauO)**

### **1. Dachausbildung (gilt nur für SO-1 und WA-2-Gebiete):**

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur geeignete Dächer (Satteldach) zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 40° betragen. Für untergeordnete Gebäudeteile ist eine abweichende Dachneigung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

### **2. Außenwandgestaltung:**

Die Außenwandgestaltung der vorhandenen Gebäude und von Neu- bzw. Ausbauten muss sich in der Materialienwahl an den vorhandenen Baudenkmalen orientieren (Verwendung von Holz, Ausbildung als geputzte Fassade).

## **Hinweise**

### Denkmalpflege

Die Gebäude Bergstraße 51 und 52 sind im Verzeichnis der Kulturdenkmale gem. § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz als Baudenkmale aufgeführt. Die zuständige Denkmalpflegebehörde ist bei allen Baumaßnahmen zu beteiligen.

### Landesstraße 84

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 84 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.

Die Grundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 84 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit Ausnahme der bestehenden Grundstückszufahrten so abzugrenzen, dass ein Befahren mit Kraffahrzeugen ausgeschlossen ist (§ 24 NStrG in Verbindung mit den Zufahrtenrichtlinien und der NBauO).

Von der Landesstraße 84 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### 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.

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.

#### 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. 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).