

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1A
(VEREINFACHTES VERFAHREN § 13 BauGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE EGGERMÜHLEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.04.2006 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Eggermühlen, den 15.06.2006

[Signature]



Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.07 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 15.06.07 rechtsverbindlich geworden.

Eggermühlen, den 22. JUNI 2007

[Signature]



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.04.2006 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 01.07.2006 bis einschl. 31.07.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eggermühlen, den 02.08.2006

[Signature]



Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Eggermühlen, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Eggermühlen, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 07.05.07 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

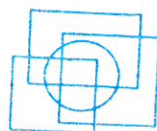
Eggermühlen, den 07.05.2007

[Signature]



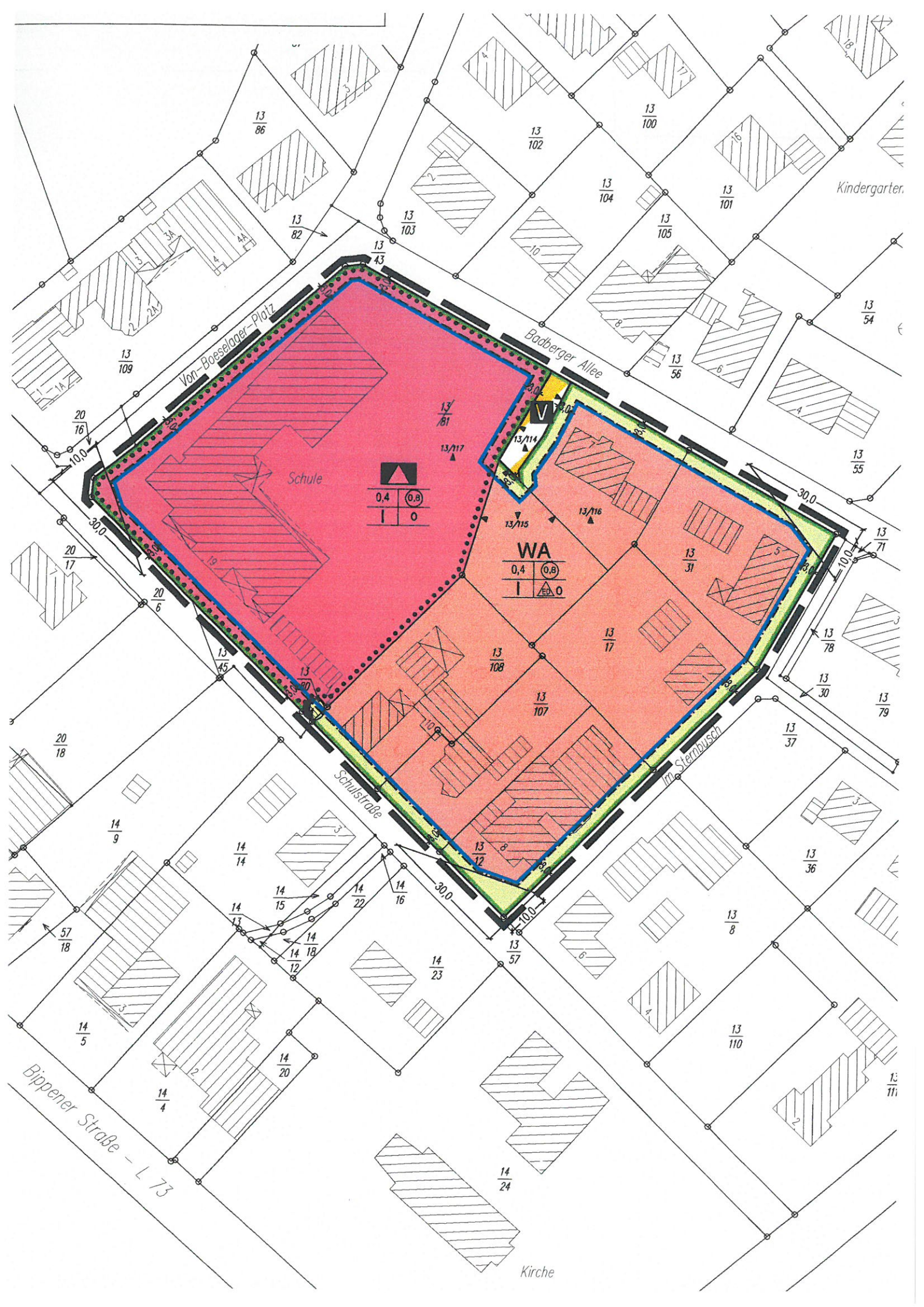
Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:



PLANUNGSBÜRO
DEHLING & TWISSELMANN
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 2 22 57 Fax (0541) 20 6 35

Osnabrück, den 01.06.2006



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Art der baulichen Nutzung

-  **WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
-  - nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO



Maß der baulichen Nutzung

-  **0,8** Geschosßflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß




Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0** offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

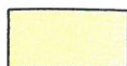

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Schule

Verkehrsflächen

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Elektrizität

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

P R Ä

Aufgru
sächsi
diese l
zungen
.....

P L A

1. Gr
Za
hö
2. In
rel
an
3. Di
St
0,4
4. Di
Au
5. Di
6. Gæ
5,0
7. Di
Zu
de
we
St
Pfl
§ 1
hai
8. Se
9. Je

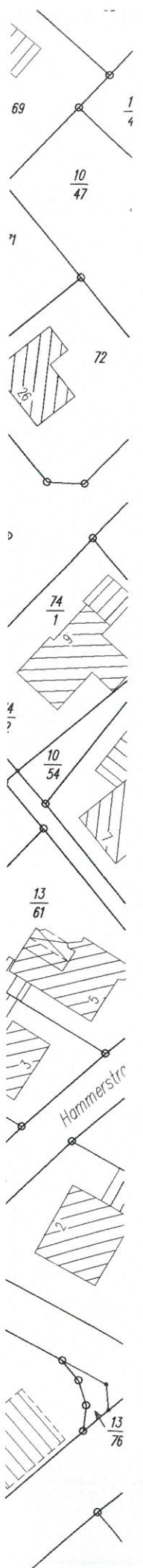
G E S

1. Die
unc
2. Ein
nur
che
unc

Eggerrn

.....
Bürger

H I N W



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
2. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschossflächenzahl anzurechnen.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
4. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
5. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
6. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens 5,00 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
7. Die Grundflächenzahl (von 0,4) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
8. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
9. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Einfriedungen zu den sonstigen öffentlichen Flächen (Grünflächen und Fußwege) sind nur in Form von lebenden Hecken oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun zulässig. Die Höhe des Zaunes darf dabei maximal 1,0 m betragen.

Eggermühlen, den

.....
Bürgermeister

1. /
(VI
- M
G E
SAI

Der F
03.04
beschl
§ 2 A
gema
Egger

.....
Bürge

Der R
03.04.
und d
che A
und D
20.06.
Der E
wurfst
31.07.
gen.

Egger

.....
Bürger

Der Ra
.....