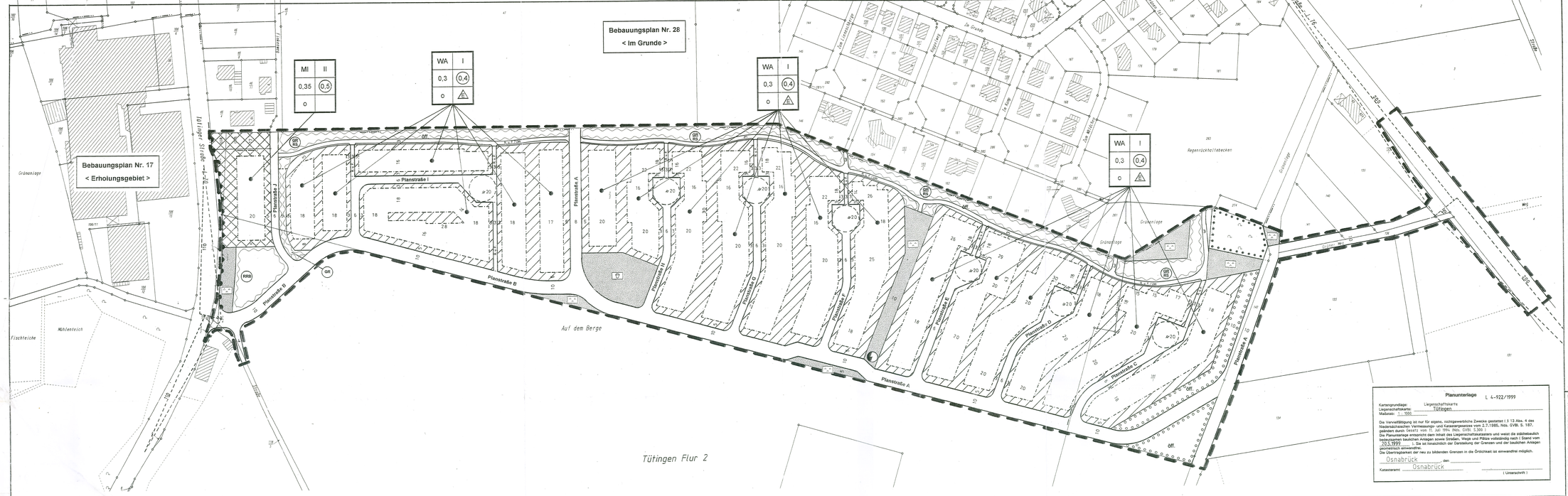


PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- (0,4) Geschoßflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- R. u. F. Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- UW Zweckbestimmung Unterhaltungsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Fläche für die Elektrizitätsversorgung (gepl. Trafo - Station)

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- SP Zweckbestimmung Spielplatz
- PA Zweckbestimmung Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflußes

- Flächen für die Wasserwirtschaft
- GR Zweckbestimmung Graben
- RS Zweckbestimmung Räumstreifen
- RRB Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — öff. öffentlich

Nachrichtliche Übernahme aus dem Nds. Straßengesetz gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Sichtdreieck (oberhalb 80 cm über Straßenoberkante dauernd freizuhalten)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1
Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Mischgebiet (MI) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

Nr. 3
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um nicht mehr als 30 % überschritten werden (Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Nr. 4
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Nr. 5
Werden im Mischgebiet (MI) oder im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen, Carports o. ä. so auf dem Baugrundstück plaziert, daß eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, muß der Stauraum zwischen ihnen und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 Meter betragen.

Nr. 6
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen mit weniger als 15 qm Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Nr. 7
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße (Gradiente), gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.

Nr. 8
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Gebäudehöhe an der Traufenseite 3,80 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.

Nr. 9
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe 8,00 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.

Nr. 10
Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, so daß jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 2,00 qm erreicht wird. Näheres regelt der Grünordnungsbeitrag.

Nr. 11
Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Näheres regelt der Grünordnungsbeitrag.

Nr. 12
Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen **innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des** Bebauungsplanes Nr. 48 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb

- die öffentlichen Flächen, auf denen Anpflanzungen gemäß den Vorgaben des Grünordnungsbeitrages erfolgen müssen (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb) und
- die im Grünordnungsbeitrag benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 172/1 teilweise, 162/1 teilweise und 155 teilweise der Flur 2, Gemarkung Rüssel der Gemeinde Ankum sowie den Flurstücken 10/3 der Flur 9 und 59 der Flur 11, Gemarkung Thiene der Gemeinde Alfhausen (Ausgleichsmaßnahmen außerhalb)

den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Bergesch" zugeordnet.

Der Anteil des ökologischen Wertverlustes infolge der verkehrlichen Erschließung (öffentlicher Anteil) beträgt 49 %, der durch die Nutzung der Baugrundstücke (privater Anteil) 51 % am Gesamtwertverlust.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Nr. 1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32 Grad bis 48 Grad zulässig. Garagen, sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Anbauten sind, soweit sie sich den Hauptgebäuden eindeutig unterordnen, auch mit einem Flachdach zulässig.

Nr. 2 Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die genegten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL - Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013) und anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünte Dächer.

Nr. 3 Einfriedung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind freistehende Zäune jeglicher Art als Grundstücksabgrenzung unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Diese müssen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Flächen von 0,50 m einhalten.

HINWEISE

1. Von der Tütinger Straße (Landesstraße 70) und der Althausener Straße (Landesstraße 76) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 70 und 76 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStrG).
3. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 70 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
4. Die Flächen der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31(2) NStrG).
5. Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher, der Archäologischen Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück) anzuzeigen, damit im Vorfeld und/oder baubegleitend archäologische Maßnahmen stattfinden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von vier 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 (gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG).
6. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
7. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- und Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
8. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Planunterlage L 4-922/1999

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Tütingen
Maßstab: 1 : 500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVSl. S.359)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.5.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den .....
Katasteramt Osnabrück
(Unterschrift)

PRÄAMBEL

Auf Grund 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 Ankum diesen Bebauungsplan Nr. 48 „Bergesch", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.

Ankum, den 25.05.2000
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
ingenieurbüro **regioplan**
Dipl. - Ing. Helmut Gramann
Lindenallee 4 - 26122 Oldenburg - Tel. 0441 / 83435

Oldenburg, den 31.07.2000
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Ankum hat in seiner Sitzung am 03.08.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Bergesch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Ankum, den 25.05.2000
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.04.2000 bis 03.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ankum, den 25.05.2000
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gebilligt.

Ankum, den 25.05.2000
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Bergesch" ist mit seiner Bekanntmachung am 07.06.2000 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser - Ems gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich geworden.

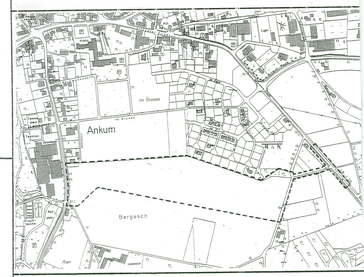
Ankum, den 25.05.2000
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den .....
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den .....
Bürgermeister



3. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 48

BERGESCH

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

GEMEINDE ANKUM

LANDKREIS OSNABRÜCK

ingenieurbüro **regioplan**
Dipl. - Ing. Helmut Gramann
Lindenallee 4 - 26122 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax 0441 / 83512
e-mail: Helmut.Gramann@t-online.de