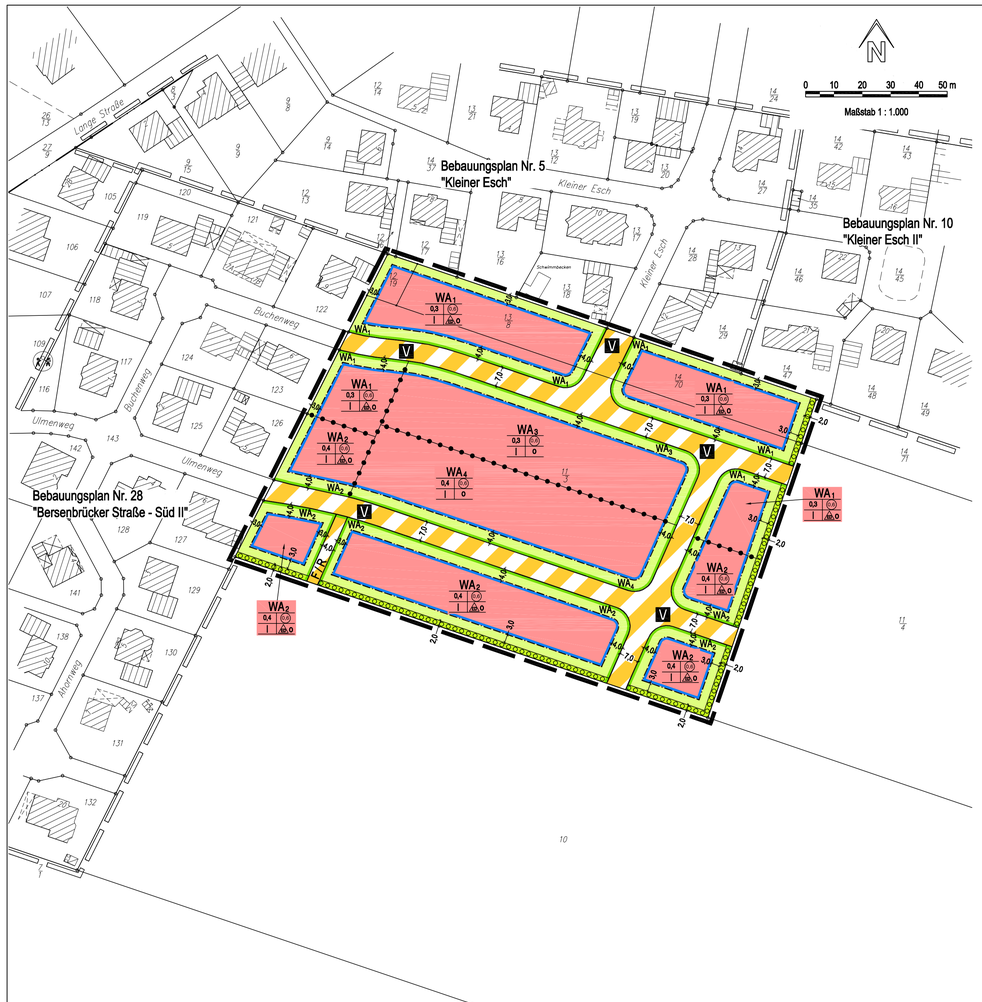


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA1-4 — Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen - siehe auch Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5

WA1-4 — Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(0,6) — Geschossflächenzahl

0,3 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. In der näheren Umgebung des Plangebietes liegt nach Angaben der Archäologischen Denkmalpflege eine archäologische Fundstelle aus den letzten Jahrhunderten vor Christi Geburt. Demzufolge und aufgrund der Überdeckung mit mittelalterlichen/neuzeitlichen Plaggeneschen, die aufgrund ihrer Mächtigkeit vorgeschichtliche Fundstellen konservieren können, ist mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde im Plangebiet zu rechnen.
   Für sämtliche Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes ist daher vorher einer denkmalrechtliche Genehmigung (§ 13 NDSchG) bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden i.d.R. archäologische Prospektionen und ggf. Ausgrabungen erforderlich.
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.
   Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lasen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
3. Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind anstelle der Gemeinde die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

HINWEISE

1. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Gehrde, Lange Straße 49, 49596 Gehrde, zur Einsicht bereitgehalten.
2. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erd-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
3. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
5. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Gehrde diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **23.08.2018** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
2. Die Firsthöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 9,50 m nicht überschreiten.
3. Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe eingehalten wird.
4. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. 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 u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 u. 2) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3 u. 4) sind zudem je Reihenhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
6. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
7. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zwischen der Einfahrtseite von Garagen oder Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
8. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Merkblatt M 153) sowie die Wasserwirtschaftliche Stellungnahme des Ing.-Büros Tovar u. Partner (Osnabrück, 20.02.2018) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.
9. Je angefangene 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und je angefangene 400 m² Baugrundstück auf dem jeweiligen Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
10. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste im Landschaftsökologischen Fachbeitrag (Bestandteil der Begründung) zulässig.
11. Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
12. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundpflege und Erhaltung von Bäumen.
    Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.
    Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgeschoben werden, da hieraus weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
    Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.
13. Zuordnung und Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 9 Abs. 1a BauGB:
    Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Brutrevier der Feldlerche überplant. Hierfür ist durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein Ersatzlebensraum außerhalb des Plangebietes zu schaffen. Die Gemeinde Gehrde stellt für diese CEF-Maßnahme eine Fläche in der Gemarkung Rüsfort, Flur 8, Flurstück 143, Größe 3.442 m², zur Verfügung und führt geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nach den Vorgaben des Landschaftsökologischen Fachbeitrags (S. 24 ff.) durch. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen artenschutzrechtliche Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss zwischen 25 und 45 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden, sofern die Dachneigung des Flachdaches 5 Grad nicht überschreitet.
2. Bestimmungen zur Gestaltung von Einfriedungen
   A) Höhe von Einfriedungen: Einfriedungen, dazu gehören auch Heckenpflanzungen, sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baflucht - in Form von Mauern nur bis maximal 0,50 m, ansonsten bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen sind nötigenfalls rechtzeitig zurückzuschneiden.
   B) Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wegen: Einfriedungen dürfen maximal bis an die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie bzw. an den äußeren Rand der angrenzenden Wegefläche heranreichen. Lebende Einfriedungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, dass sie auch in ihrem ausgewachsenen Endzustand die senkrechte Projektion der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
   C) Bauarten, Baustoffe und Bauteile von Einfriedungen: Einfriedungen müssen sich dem Gebäudecharakter anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen dürfen insbesondere folgende Baustoffe oder Bauteile nicht verwendet werden: Betonpalisaden und Betonpoller, Betonkübel (bepflanzt oder unbepflanzt), Waschbeton, Metall- oder Faserzementplatten, Jägerzäune, Kunststoffmatten, Schilfmatten, geschlossene Bretterzäune, Stacheldraht, Maschendraht. Dies gilt nicht, wenn die angeführten Materialien so in lebendigen Zäunen (Einfriedungen aus Anpflanzungen) integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
   Zur Herstellung lebendiger Zäune (Einfriedungen aus Anpflanzungen) dürfen bis auf nachfolgende Ausnahmen nur Laubgehölze verwendet werden. Von den Nadelgehölzen dürfen lediglich Eiben (Taxus baccata) sowie Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) verwendet werden.
3. Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit Dachziegeln in den Farbtönen grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig; hiervon sind Solaranlagen ausgenommen. Die Dachflächen eines Hauptgebäudes dürfen nur mit Dachziegeln gleicher Art und Farbe gedeckt werden. Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe der Fläche 50 v. H. der dazu gehörigen Dachfläche nicht übersteigt.
4. Bei Hauptgebäuden sind die Gebäudeaußenwände als Ziegelverblendmauerwerk (Farbtöne rot bis rotbraun) oder als helle Putzfassade (Farbtöne weiß bis hellgrau) herzustellen.

Gehrde, den 23.08.2018

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

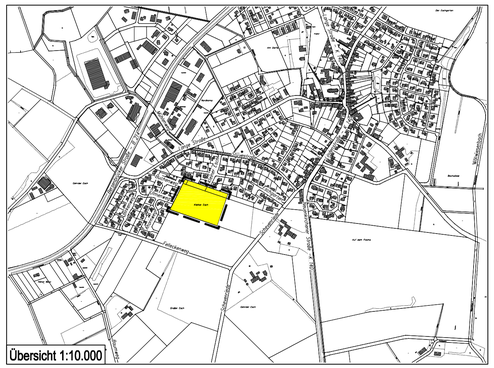
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG –vom 29.07.2009, (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 113).



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „FELLECKENESCH"
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B / 13A BAUGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE GEHRDE

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **20.03.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b / 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am **07.06.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Gehrde, den 23.08.2018

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Gehrde, den .....

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **22.06.2018** bis einschl. **23.07.2018** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gehrde, den 23.08.2018

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gehrde, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. ..... gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Gehrde, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13b / 13a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **23.08.2018** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Gehrde, den 23.08.2018

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 23.03.2018 / 08.05.2018 / 16.05.2018
13.08.2018

Planunterlage	Geschäftszeichen: P 17007
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Landkreis:	Osnabrück
Gemeinde:	Gehrde
Gemarkung:	Gehrde
Flur:	5
Maßstab:	1:1.000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.01.2018)

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.

Angefertigt durch

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

VERMESSUNGSBÜRO ALVES

Quakenbrück, den .....

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Amtssiegel

F:\WEBSITE-PLANUGS\HRO\E34_Plan_Entfassung.dwg, _cut, 13.03.2019 14:40:49, We, pdfFactory Pro_Map2008_quer_02.pc3, ISO-A0(L Hist-world)