


**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - Maßstab: 1 : 1.000  
Landkreis: Osnabrück-Land - Gemeinde: Ankum - Gemarkung: Ankum - Flur: 11

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katsterverwaltung

© 2014  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

Angefertigt durch  
Vermessungsbüro Alves  
Danziger Straße 17, 49610 Quakenbrück


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 weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.11.14). 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.

Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.  
Dipl.-Ing. Jens Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den .....




.....  
Unterschrift


Geschäftszeichen: P 14020

**Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)**




**Art der baulichen Nutzung**

	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
---	--



**Maß der baulichen Nuzung**

	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)




**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a1 und a2	abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze mit überbaubarem Bereich im WA

**Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
	Bemaßung in Meter

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Nr. 1 Übernahmen aus der Ursprungsplanung**

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 7 aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde" werden unverändert übernommen und haben auch Gültigkeit für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde". Das gleiche gilt für den § 2 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.

**Die angesprochenen Regelungen werden nachfolgend dokumentiert:**

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Nr. 2 Bauweise**

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 26 m zulässig.

Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften.

**Nr. 3 Anzahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bei Einzelhäusern höchstens vier Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften.

**Nr. 4 Sockelhöhe**

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstückseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

**Nr. 5 Gebäudehöhe**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

**Nr. 6 Freihaltung des nichtüberbaubaren Bereichs entlang der Straßenseite**

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind.

**Nr. 7 Stauraum vor Garagen oder Carports**

Werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) Garagen oder Carports so auf dem Baugrundstück platziert, dass eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, muss der Stauraum zwischen Garage bzw. Carport und der Straßenbegrenzungslinie mindestens eine Länge von 5,00 m aufweisen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

**§ 2 Dacheindeckung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

Von dieser Vorschrift sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung entsprechende Anlagen auf dem Dach installiert werden sollen.

**Nr. 2 Außerkräftreten von Bauteilplänen**

Mit Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Im Grunde“ treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 außer Kraft.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

**§ 1 Dachkonstruktion**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 65 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 15 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

**HINWEISE**

1.  
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 lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.  
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

3.  
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit.- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

4.  
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Gemeinde Ankum diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.


Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Ankum, den .....

.....  
Bürgermeister

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde" wurde ausgearbeitet von:

 **BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE  
Johann H. Boner - Dr. Heiko Grottel GbR  
Auf der Ober 36 B - 20119 Varel - Oldenburg  
Erika-Ritter-Weg 4 - 20133 Osterburg

Oldenburg, den .....

.....  
Planverfasser

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ankum hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Ankum, den .....

.....  
Bürgermeister

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 31.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde" und der Begründung haben vom 10.09.2015 bis 12.10.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ankum, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Ankum hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ankum, den .....

.....  
Bürgermeister

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ankum, den .....

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den .....

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Im Grunde" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den .....

.....  
Bürgermeister

**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28**

**IM GRUNDE**

**Gemeinde Ankum**  
**Landkreis Osnabrück**

**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

**Fassung zum Satzungsbeschluss vom 14.01.2016**

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. GEMEINDE ANKUM  
Der Bürgermeister

Ankum, den ..... Siegel i.A. ....