



Planunterlage L 4-62/2000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Althausen, Flur 6  
Maßstab: 1:1000

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. GVBl. S.300) )  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( Stand vom 13.01.2000 ). 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 24. NOV. 2000  
Katasteramt Osnabrück i. A. gzz. Seifert ( Unterschrift )

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1. Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende archäologische Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis Osnabrück, Bezirksregierung Weser-Ems) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433) zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

- HINWEISE
1. Von den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Immissionen ausgehen. Diese notwendigen Immissionen der Landwirtschaft müssen als Vorbelastung anerkannt werden.

2. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

PRAÄMBEL

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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 26.10.2000 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.

2. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschöß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.

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. Kellerwohnungen sind unzulässig.

6. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Die Grundflächenzahl (von 0,3) 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 breitfüßig 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. Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

9. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu verwenden.

10. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der besonderen Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken, Parkanlage - sind mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten mit wechselnden, flachen Uferböschungen, deren Neigungen zwischen 1:3 und 1:10 liegen sollen. Die Restflächen sind als extensives Grünland zu nutzen, sie sind 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Anlage von Zuwegungen aus Schotterrasen ist zulässig.

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 34 und 44 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.

2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
- Althausen, den 26.10.2000  
Bürgermeister gzz. B. Hner (L.S.)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
WA Allgemeines Wohngebiet  
überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
0,3 Grundflächenzahl  
0,5 Geschosflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN  
o Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise (Gebäude sind über 50 m Länge zulässig; Abstände nach §§ 7 und 10 NBauO)  
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN  
Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße)  
Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
V Verkehrsberuhigter Bereich  
F Fußweg  
R Radweg

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT  
Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN  
Grünfläche - öffentlich -  
Spielplatz  
Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -  
Grenze Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen  
M Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes Bersenbrück - Regenwasserkanal -

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „WOHN-PARK SÜD TEIL II“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE ALTHAUSEN

4. AUSFERTIGUNG

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK/ LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Althausen, den 26.10.2000

gzz. B. Hner (L.S.)  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 19.04.2000 bis einschl. 18.05.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Althausen, den 26.10.2000

gzz. B. Hner (L.S.)  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 bekanntgemacht.

Althausen, den

gzz. B. Hner (L.S.)  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans 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.

Althausen, den

gzz. B. Hner (L.S.)  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 26.10.2000 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Althausen, den 26.10.2000

gzz. B. Hner (L.S.)  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

Althausen, den 13.12.2000

gzz. B. Hner (L.S.)  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Althausen, den

gzz. B. Hner (L.S.)  
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Althausen, den

gzz. B. Hner (L.S.)  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO  
Dr. Scholz, Dr. Helling, Dr. Twisselmann  
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung  
Bohnenstraße 6, 49078 Osnabrück  
Tel. (0541) 2 22 57 - Fax (0541) 2 16 35

Osnabrück, den 19.01.2000