



**Planunterlage L 4 601/1999**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Liegenschaftskarte: Gehrde Flur 5  
 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 26.03.1999). 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 18.02.2000  
 Katasteramt Osnabrück, gez. L.A. Pitterhoff (VOR)  
 (Unterschrift) (Siegel)

- 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
  - △ Nur Einzelhäuser zulässig
  - - - - - Baugrenze
  - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche G = Gemeindestraße / K = Kreisstraße
  - Straßenbegrenzungslinie (auch gegen über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
  - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - ▤ Verkehrsgrün
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
- 10kV Schutzstreifen der Eit.-Freileitung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
  - △ Sichtwinkel (nachrichtl. Übernahme)

Auf dem Fläche

- 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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 24.01.2000 als Satzung beschlossen.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 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.
  - Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
  - In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschosflächenzahl anzurechnen.
  - 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.
  - Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
  - 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.
  - Kellerwohnungen sind unzulässig.
  - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
  - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zulässig.
  - Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
  - Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
  - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB  
 Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes auf Ersatzflächen in der Gemeinde Gehrde, Gemarkung Rüsforth, Flur 1, Flurstück 11/2, davon 4192m<sup>2</sup>, durchgeführt werden. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der öffentlichen Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen können somit bei Bedarf anteilig gemäß der „Satzung der Gemeinde Gehrde zur Erhebung von Kosten-erstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB“ nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den einzelnen Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet werden.

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 35 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.
  - Einfriedungen, dazu gehören auch Heckenpflanzungen, sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
- Gehrde, den .....  
 Bürgermeister .....
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende archäologische Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück) 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).
  - Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
  - Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 140 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).
- HINWEISE**
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
  - Von der Kreisstraße 140 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
  - 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.
  - In den Bereichen, in denen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, müssen die Baugrundstücke mit einer festen lückenlosen Einfriedung entlang der Straßengrundstücksgrenze versehen werden.
  - Bei der Versickerung / Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
  - 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.
  - Im Hinblick auf einen erforderlichen sicheren Betrieb der 10-kV-Freileitung sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschl. Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit der RWE Energie AG, Netzregion NIKE, Netzbereich Nord, Bramsche abzustimmen. Dieses gilt insbesondere auch für die Schutzstreifenbereiche der 10-kV-Leitung. Es ist sicherzustellen, daß die geltenden Richtlinien/Sicherheitsbestimmungen für Arbeiten in Leitungsnähe und Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände etc. beachtet werden.

**5. AUSFERTIGUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „LERKAMP - ERWEITERUNG“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE GEHRDE**

**SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK/ LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Gehrde, den **08. März 2000**

H. Mecht  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.07.1999 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 04.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 20.10.1999 bis einschl. 22.11.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gehrde, den **08. März 2000**

H. Mecht  
 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. 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.

Gehrde, den .....

H. Mecht  
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

**PLANUNGSBÜRO**  
 Dr. Scholtz • Dehling • Twisselmann  
 Stadt-, Raum- und Landschaftsplanung  
 Bohrerstraße 6 • 49074 Osnabrück  
 Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 30.06.1999 / 31.01.2000