



<b>Planunterlage</b>	<b>Auftragsnummer: P 17010</b>
<b>Kartengrundlage:</b>	<b>Liegenschaftskarte 1:1000</b> Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017
<b>Landkreis:</b>	<b>Osnabrück</b>
<b>Gemeinde:</b>	<b>Ankum</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Tütingen</b>
<b>Flur:</b>	<b>1</b>
<b>Maßstab:</b>	<b>1: 1000</b>
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 (Stand vom 28. Apr. 2017). 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	<b>VERMESSUNGSBÜRO ALVES</b> Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Quakenbrück, den	Anteilsiegel
	Öffentl. best. Verm.-Ing.

#### HINWEISE

- 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.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
- 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.

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

##### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

##### Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschossflächenzahl  
0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a1 abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)  
E nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze mit überbaubarem Bereich

##### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

##### Nr. 3 Anzahl der Wohnungen

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

##### 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.

##### 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 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) 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) 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.

##### Nr. 8 Außerkräfttreten von Bauleitplänen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“ treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 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.

##### § 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.

##### § 3 Einfriedung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind freistehende Zäune jeglicher Art als Grundstücksgrenzung grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m können in die Hecken bzw. Anpflanzungen integriert werden.

#### 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“, 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Ankum, den .....

Bürgermeister

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“ wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den .....

Planverfasser

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ankum hat in seiner Sitzung am 27.03.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“ beschlossen.

Ankum, den .....

Bürgermeister

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 01.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“ und der Begründung haben vom 12.06.2017 bis 18.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ankum, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Ankum hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ankum, den .....

Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“ ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

In Kraft getreten am 14.07.2018

Ankum, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“ sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den .....

Bürgermeister

#### Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

## WOHNPAK EICHHORNWEG

Gemeinde Ankum  
Landkreis Osnabrück

#### mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

#### Fassung zum Satzungsbeschluss vom 12.10.2017

#### URSCHRIFT

#### BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

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