

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Ankum diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Alte Ziegelei" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ankum, den ..... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ankum hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 "Alte Ziegelei" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ankum, den ..... Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung:**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ankum hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.10.2018 bis 29.11.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 29.11.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ankum, den ..... Bürgermeister

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Gemeinde Ankum hat die 1. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.01.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ankum, den ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 "Alte Ziegelei" wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 15.04.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.04.2019 rechtsverbindlich geworden.

Ankum, den ..... Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den ..... Bürgermeister

**Planunterlage**

**Kartengrundlage:**

**Landkreis:**

**Gemeinde:**

**Gemarkung:**

**Flur:**

**Maßstab:**

**Auftragsnummer: P18013**

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

**LGN**

Landesamt für Geoinformation und Kataster

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. GVB, 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspringt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 18.09.2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

E 0 Einbezogenes Flurstück (Flurbereinigung "Ankum" - Verfahrensnummer 2324)

Angelerfertigt durch:

**VERMESSUNGSBÜRO ALVES**

Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den .....

Offentl. best. Verm.-Ing.

Anmerkungen

**M. 1:1000**

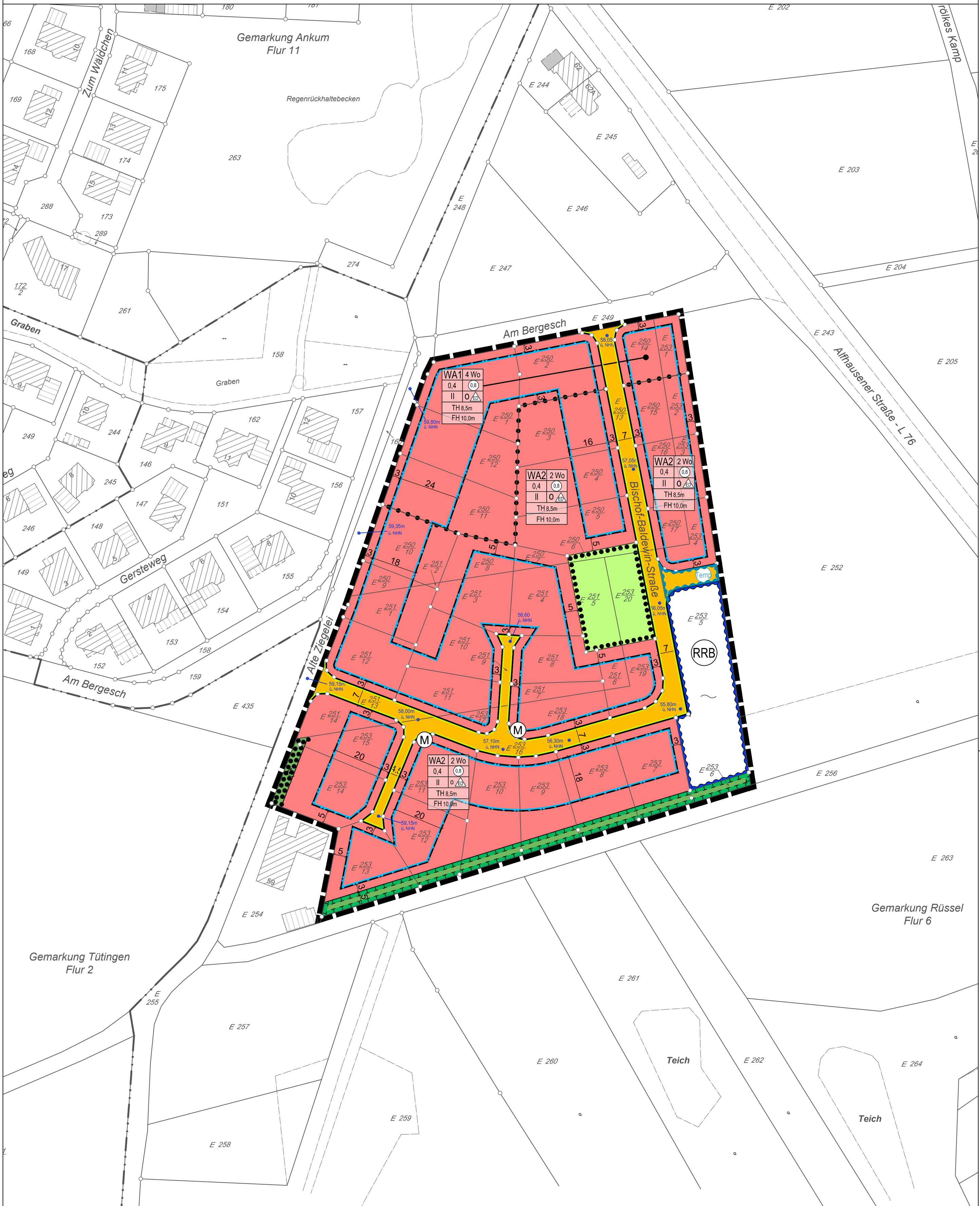
0 50 100 150m

N

# Gemeinde Ankum

Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 62 "Alte Ziegelei", 1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

2Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

TH 8,5 m

Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 10,0 m

Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

temp

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Temporäres Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

M

möglicher Standort für private Mülleimer während der Leerungszeiten

50,00m u. N.N.

Bezugshöhepunkt: geplante Deckelhöhen des Regenwasserkanals in Meter über Normalhöhennull (Planung "td" vom 17.02.2018)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Hinweise aus der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Alte Ziegelei“ behalten ihre Gültigkeit. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen an den Textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften oder den Hinweisen vorgenommen.

**Textliche Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 62 "Alte Ziegelei":**

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind pro Grundstück maximal 4 Wohnungen zulässig; je Einzelhaus maximal 4 und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen.

Im WA 2 sind pro Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig; je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  - von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
  - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,
- bis zu 30 vom Hundert ist zulässig.

4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

5. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

a) **Bezugspunkte**

Als unterer Bezugspunkt wird die Deckelhöhe der Kanaldeckel in dem Abschnitt, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist, bzw. der am nächsten an dem Baugrundstück gelegen ist, festgesetzt.  
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) **Sockelhöhe**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

c) **Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf 10,0 m nicht überschreiten.

d) **Traufhöhe**  
Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf 8,5 m nicht überschreiten.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (ein Bereich von 3 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen mit weniger als 16 m² Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Grünordnung

a) **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche dient dem Schutz eines geschützten Landschaftsbestandteils gemäß § 22 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG. Zum geschützten Bereich der Wallhecke gehören der Walkkörper, die darauf stockenden Gehölze und der Kronenaußenbereich (= Wurzelbereich) der vorhandenen Bäume. Alle Handlungen, die diese geschützten Bestandteile beeinträchtigen sind untersagt. Hierzu zählen auch Aufschüttungen und Bodenabtrag im geschützten Bereich. Notwendige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 6 der Verordnung zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen im Landkreis Osnabrück (Amtsblatt vom 28.02.1998 Nr. 4) sind zulässig. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen.

Zu erhaltende Gehölze sind während des Baustellenbetriebs gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

b) **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

In der Planzeichnung umgrenzte Flächen dienen dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener Heckenstrukturen als Lebensraum und Landschaftselement. Die Hecken sind vor erheblichen Beeinträchtigungen und wesentlichen Veränderungen ihrer Gestalt zu schützen. Notwendige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 6 der Verordnung zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen im Landkreis Osnabrück (Amtsblatt vom 28.02.1998 Nr. 4) sind zulässig. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen.

Zu erhaltende Gehölze sind während des Baustellenbetriebs gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

c) **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Zur Einfriedung der Wohnbaugrundstücke entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind nur Gehölze standortheimischer Arten zulässig.

8. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat eine Baufeldräumung einschließlich Schnitt und Räumung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten stattdessen. Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ist eine Baufeldräumung und -einrichtung möglich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar.

9. Externe Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die notwendige externe Kompensation erfolgt über eine Revitalisierungsmaßnahme in der Haseniederung nördlich von Bramsche. Die Maßnahme liegt in der Gemarkung Epe, Flurstück 113/5.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 BauNVO

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

a) **Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude nur Sattel- Walml- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32° bis 48° zulässig.

b) **Bedachung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in der Farbtonen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013) und anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünzte Dächer.

c) **Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind freistehende Zäune jeglicher Art als Grundstücksabgrenzung unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Die müssen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Flächen von 0,5 m einhalten.

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschlüsse über die Entwicklung tierischer 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, 48078 Osnabrück, Tel. 0541/9323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

3. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bausaustführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Bersenbrück, Telefon 05439 6047-0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

4. Von der Landesstraße 76 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

5. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.

6. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Ankum, Fachdienst III, Hauptstraße Nr. 27, 49577 Ankum eingesehen werden.

7. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

8. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Aufgrund der teilweise geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet sind im Zuge der Bauarbeiten die Möglichkeiten zum Einsatz versickerungsfähiger Beläge je Bauplatz vorab zu prüfen.

9. **Deutsche Telekom**  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.  
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, wünschenswert sind drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10. Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsempfindlich und sollten folglich im feuchten Zustand nicht befahren werden, um künftige Nutzungseinschränkungen zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche.

11. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes werden die Mindestabstände von 400 m zu einer möglichen Höchstspannungsfreileitung unterschritten. Die Sicherung der Wohnumfeldqualität wird jedoch durch den südlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestand gewährleistet. Eine direkte Sichtbeziehung zur geplanten Freileitung ist daher nicht wahrscheinlich.

## Gemeinde Ankum

Landkreis Osnabrück

### Bebauungsplan Nr. 62 "Alte Ziegelei" 1. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB

- Satzung -

Wasserwirtschaft-Infrastruktur

Straßenbau-Verkehr

Landschaftsplanung

Stadtplanung

Ingenieurvermessung

Geoinformationssysteme

**ib**

**Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**

Beratende Ingenieure GbR

bearb.: LHKH

geprüft: Sp

Projekt-Nr.: 9117.037

Osnabrück, den 10.09.2018

Maßstab: 1:1000

Weiße Breite 3

49084 Osnabrück

Tel. 0541 94003-0

Fax 0541 94003-50

www.ibtweb.de

N:\Projekte\9117 IBK BSB\037 5 Alte Ziegelei 1A\_Ankum\11 Grafik\03 Landkarte\BPD-GbR-Satzung.dwg