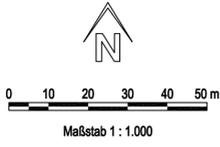


Planunterlage	Geschäftszeichen: P 07002
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Eggersmühlen
Gemarkung:	Bockraden
Flur:	7
Maßstab:	1:1.000

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 Verantwortung für räumliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wertigkeit ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23. April 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Originalität ist einwandfrei möglich. E 35: Dieses Flurstück ist in ein laufendes Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing. Quakenbrück, den Öffentl. best. Verm.-Ing.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubarer Bereich -
 - nicht überbaubare Bereiche - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5** Geschosßflächenzahl
 - 0,3** Grundflächenzahl
 - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 0** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - V** Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- M** kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - RRB** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne**
 - Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)**

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 nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **28.02.2008** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss 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 Geschosßflächenzahl anzurechnen.
- 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.
- 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 Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 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 breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Garagen/Carports nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche **nicht** zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.
- Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist in der Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzplantagen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der Liste im Umweltbericht zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB: Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **10.893** Werteinheiten (WE) sollen außerhalb des Plangebietes auf einer Ersatzfläche der Gemeinde Eggersmühlen (Bereich Flurbereinigung Hekese, Flurbereinigung im Umweltbericht beschrieben) Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Einfriedungen zu den sonstigen öffentlichen Flächen (Fuß- und Radwege) sind nur in Form von lebenden Hecken oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun zulässig. Die Höhe des Zaunes darf dabei maximal 1,0 m betragen.

Eggersmühlen, den 28.02.2008

.....
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- In der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach Aussage des Landkreises Osnabrück archäologische Fundstätten bekannt, die bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes reichen könnten. Daher ist nach den Angaben der Archäologischen Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie, des Landkreises Osnabrück vor jeglichen Erdarbeiten die Durchführung einer archäologischen Sondage (sog. Suchschnitte mittels eines Kettenbaggers mit breiter, zahnloser Grabenschaufel) erforderlich. Gegebenfalls sind anschließend im Rahmen einer umfassenden Ausgrabung archäologische Funde und Befunde fachgerecht zu dokumentieren. Die zuständige Fachbehörde (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück) ist daher bei allen Planungen und Maßnahmen zu beteiligen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433) 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStVG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

HINWEISE

- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei einer Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das Arbeitsblatt DWA - A 138 - der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser u. Abfall e.V. zu beachten.
- 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.
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14
„HINTERM SCHULTENHOF“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE EGGERSMÜHLEN
SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Eggersmühlen, den 28.02.2008	Eggersmühlen, den
..... Bürgermeister Bürgermeister
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 21.11.2007 bis einschließlich 21.12.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Eggersmühlen, den 28.02.2008	Eggersmühlen, den
..... Bürgermeister 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 28.02.2008 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: Osnabrück, den 01.10.2007/09.11.2007/16.11.2007/ 14.02.2008
Eggersmühlen, den 28.02.2008
..... Bürgermeister