Planunterlage	Geschäftszeichen: P 10003
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Gehrde
Gemarkung:	Gehrde
Flur:	3
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 Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe 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. Juni 2010).
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 Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den .....

Amtssiegel

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

HINWEISE

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen grundsätzlich 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 die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. 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 ortsüblich hinzunehmen.
3. 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.
4. Zur Sicherung von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m einzuzäunen.)
5. 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -

- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(0,6) — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Immissionsradius gem. VDI-Richtlinie 3471

Ergebnis Teilungsvermessung Straßenverbreiterung Vermessungsbüro Alves (30.03.2011)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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 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 Str. 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 4 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. Der Artenschutz gemäß § 42 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG beantragt werden müssen.

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 **23.03.2011** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

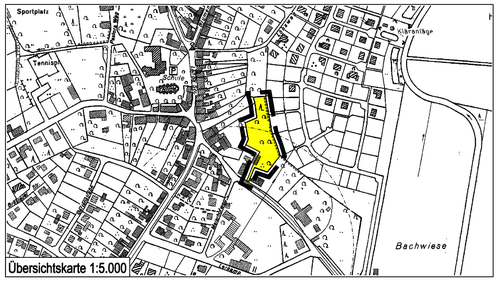
1. Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 26 „Grüngürtel - Ost", soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
2. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhe eingehalten wird.
3. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschossflächenzahl anzurechnen.
4. 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.
5. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
6. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
7. Die Grundflächenzahl von 0,4 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 Schotterrasen.
8. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
9. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
10. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zwischen der Einfahrtseite von Garagen oder Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
11. 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).
12. Bei den festgesetzten Einzelbäumen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. 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, sofern die Dachneigung des Flachdaches 5 Grad nicht überschreitet.
2. Bestimmungen zur Gestaltung von Einfriedungen
A) Höhe von Einfriedungen: Einfriedungen, dazu gehören auch Heckenpflanzungen, sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baulucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen sind nötigenfalls rechtzeitig zurückzuschneiden.
B) Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wegen: Einfriedungen dürfen maximal bis an die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie bzw. an den äußeren Rand der angrenzenden Wegefläche heranreichen. Lebende Einfriedungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, dass sie auch in ihrem ausgewachsenen Endzustand die senkrechte Projektion der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
C) Bauarten, Baustoffe und Bauteile von Einfriedungen: Einfriedungen in Form von Mauern sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baulucht - gar nicht zulässig. Sonstige Einfriedungen müssen sich dem Gebäudecharakter anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen dürfen insbesondere folgende Baustoffe oder Bauteile nicht verwendet werden: Betonpalisaden und Betonpoller, Betonkübel (bepflanzt oder unbepflanzt), Waschbeton, Metall- oder Faserzementplatten, Jägerzäune, Kunststoffmatten, Schilfmatten, geschlossene Bretterzäune, Stacheldraht, Maschendraht. Dies gilt nicht, wenn die angeführten Materialien so in lebendigen Zäunen (Einfriedungen aus Anpflanzungen) integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
Zur Herstellung lebendiger Zäune (Einfriedungen aus Anpflanzungen) dürfen bis auf nachfolgende Ausnahmen nur Laubgehölze verwendet werden. Von den Nadelgehölzen dürfen lediglich Eiben (Taxus baccata) sowie Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) verwendet werden.
3. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit Dachziegel gedeckt werden. Die Dacheindeckung darf farblich ausschließlich in Anlehnung an die DIN-RAL-Farben Nr. 2000 bis 2004 (Farbreihe orange), Nr. 3013 und 3016 (Farbreihe rot) erstellt werden. Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe der Fläche 50 v. H. der dazu gehörigen Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
4. Bei Hauptgebäuden sind die Flächen von Gebäudeaußenwänden in Ziegelverblendmauerwerk zu erstellen. Als Ziegelverblendmauerwerk sind nur rote bis rotbraune gebrannte Mauerziegel in Anlehnung an DIN RAL-Farben Nr. 3000, 3002, 3016, 8004 und 8012 zu verwenden.

Gehrde, den **01.04.2011**

.....
Bürgermeister



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
„BERGMANNS GARTEN"
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE GEHRDE

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **23.09.2010** die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **10.01.2011** ortsüblich bekannt gemacht.

Gehrde, den **01.04.2011**

.....
Bürgermeister

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

Gehrde, den .....

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **10.01.2011** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **25.01.2011** bis einschl. **25.02.2011** gem. § 13 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gehrde, den **01.04.2011**

.....
Bürgermeister

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.

Gehrde, den .....

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. ..... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Gehrde, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **23.03.2011** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Gehrde, den **01.04.2011**

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 01.09.2010 / 01.12.2010 / 06.01.2011/ 11.03.2011