



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubarer Bereich -
- nicht überbaubare Bereiche -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedl. Stellung der baul. Anlagen

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- LSW** Lärmschutzwall mind. 3,0 m über Straßenoberkante
- PLS** Passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bauungsplanänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bauungspläne
- 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 diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **05.07.2006** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen den Sportanlagenlärm die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude mit einem Schalldämmwert von 30 - 34 dB(A) auszustatten.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen.
- 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 Geschossflächenzahl 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 0,30 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 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen oberhalb 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.  
Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Je angefangene 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei den festgesetzten Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste in der Begründung zulässig.
- 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 in Höhe von 289 Werteinheiten sollen außerhalb des Plangebietes auf der Ersatzflächen Gemeinde Gehrde, Gemarkung Rüsförth, Flur 4, Flurstück 69/6, durchgeführt werden. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet. Die Umlegung der erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach der „Satzung der Gemeinde Gehrde zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB“.

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, sofern die Dachneigung des Flachdaches 3 Grad nicht überschreitet.
- Bestimmungen zur Gestaltung von Einfriedungen  
A) Höhe von Einfriedungen: Einfriedungen, dazu gehören auch Heckenpflanzungen, sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - 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 Bauflucht - 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, Schliffmatten, 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.
- 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 Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
- 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 .....  
.....  
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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.
- 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.

HINWEISE

- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene 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 ert-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Von der Bersenbrücker Straße - B 214 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes 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.
- 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 der Versickerung / Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.

2. ÄNDERUNG (VEREINFACHTES VERFAHREN § 13 BauGB) BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „NORDKAMP“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE GEHRDE

SAMTGEVINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>13.12.2005</b> die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (gem. § 13 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>02.02.2006</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am <b>15.08.2006</b> im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am <b>15.08.2006</b> rechtsverbindlich geworden.
Gehrde, den .....	Gehrde, den .....
.....	.....
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>13.12.2005</b> dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>02.02.2006</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom <b>20.02.2006</b> bis einschl. <b>20.03.2006</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Gehrde, den .....	Gehrde, den .....
.....	.....
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>27.04.2006</b> dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 <b>15.05.2006</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom <b>23.05.2006</b> bis einschl. <b>06.06.2006</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Gehrde, den .....	Osnabrück, den 16.01.2006, 12.05.2006, 03.07.2006
.....	.....
Bürgermeister	.....