

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Landkreis: Osnabrück  
Gemeinde: Gehrde  
Gemarkung: Gehrde  
Flur: 8  
Maßstab: 1:500

Geschäftszeichen: P 21010

LGLN

Landschaftsplanung  
Gehrdede

Die dieser Planunterlagen 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 nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 12.06.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch: ÖBvI Jens Alves  
Quakenbrück, den .....

Offentl. best. Verm.-Ing.

VERMESSUNGSBÜRO

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

Dehning & Twisselmann  
Mühlentstraße 3 | 49074 Osnabrück  
Tel. (0541) 222 37 | Fax (0541) 20 16 35  
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung

- 12 Geschossflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen - öffentlich
  - Straßenverkehrsflächen - privat
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Grünflächen - privat -
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -
- Naturnahes Siedlungsgehölz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.2)
- Naturnaher Mischwald (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.3)
- Baumreihe (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.4)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Trinkwasserleitung
- unterirdische Schmutzwasserleitung
- Elt-Erdkabel
- vorhandene Gasleitung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Gehrde diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am 23.06.2022 als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 u. 19 BauNO)
  - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 32,00 m und darf maximal 32,50 m über NNH betragen.
  - Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 9,0 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon darf die Gebäudehöhe in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und dort nur in der Teilfläche mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss 7,00 m nicht überschreiten.
- Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 4 BauNO) von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNO 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 u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflüßig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNO)
  - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNO) In der abweichenden Bauweise sind auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Gehölze gleicher Gattung, Art und Sorte zu ersetzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 12 cm).
  - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Listen aus Kapitel 6.2 des Fachbeitrags Umwelt zu verwenden.
  - Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 30 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens eigene, Vegetationsstragisch mind. 5 cm Einbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Das auf den Flächen der geplanten Kindertagesstätte anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Arbeitsblatt DWA-A/M 102) sowie die Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung inkl. Anhängen (Ing.-Büro Hans Tovar & Partner, 21.03.2022) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.
  - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“ dienen dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen naturnahen flächigen Siedlungsgehölze und als naturnahe Elemente für den Biotopverbund. Sie sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Aufgelichtete Bereiche sind binnen eines Jahres wieder mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (siehe 3.2) zu bepflanzen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „B“ ist als Laubmischwald zu erhalten. Randlich ist die Entwicklung stufiger Waldränder mit mittelwaldartiger Bewirtschaftung zulässig. Aufgelichtete Bereiche sind binnen eines Jahres wieder mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (siehe 3.2) zu bepflanzen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „C“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung einer Baumreihe sowie als naturnahes Element für den Biotopverbund. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen bleiben zulässig. Lückige Abschnitte sind durch Nachpflanzungen (siehe 3.2) wiederherzustellen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
  - Die Baufelddräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01.10. und 28.02.) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen oder Ausbaumassnahmen an Gebäuden ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung bzw. die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufelddräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
  - Aus Gründen des Insektenschutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

B Örtliche Bauvorschriften (Baugestalterische Festsetzungen) – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen sowie Spielplätze, Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäuderschließung dienen, nicht zulässig.

Gehrde, den 16.07.2022

gez. Holscher-Uchtmann

Bürgermeisterin

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archaische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese archaische begleiten zu können. Dabei angestrichene archaische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Erdenperioden 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

- Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 37 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 11 „Nordkamp“ in den Bereichen, in denen er über Bebauungsplan Nr. 37 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3/90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 11 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Im Umfeld des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Gerüche-, Staub- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in Abstimmung mit dem Hauptamtlichen Brandschutzprüfer beim Landkreis Osnabrück die erforderlichen Oberflächen für die Feuerwehr vorzusehen.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939), Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013-02, einzuhalten.
- Zur Sicherung der zu erhaltenden Gehölze ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Gehrde, Lange Straße 49, 49596 Gehrde, zur Einsicht bereitgehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674).

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3908).

**Niedersächsisches Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „PASTORSWEG NORD“ ( BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB )

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE GEHRDE

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 02.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2022 rechtsverbindlich geworden.
Gehrde, den 23.06.2022	Gehrde, den 29.07.2022
gez. Holscher-Uchtmann Bürgermeisterin	gez. Holscher-Uchtmann Bürgermeisterin
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 10.05.2022 bis einschl. 10.06.2022, gem. § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	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 23.06.2022	Gehrde, den .....
gez. Holscher-Uchtmann Bürgermeisterin	..... Bürgermeisterin
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ....., den ....., den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ....., den ....., den ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom ....., den ....., bis einschl. ....., den ....., gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Gehrde, den 23.06.2022	
gez. Holscher-Uchtmann Bürgermeisterin	
	<div><div></div><div>PLANUNGSBÜRO Dehning &amp; Twisselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Mühlentstraße 3   49074 Osnabrück Tel. (0541) 222 37   Fax (0541) 20 16 35</div></div>
	Osnabrück, den 05.04.2022 / 21.06.2022