



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausbau" gemäß § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- GR max maximal zulässige Grundfläche
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a1 bis a3 abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze mit überbaubarem Bereich im WA
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich im SO

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- R. u. F.** Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Gr Öffentliche Grünfläche
- P Zweckbestimmung Parkanlage

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

- W Flächen für die Wasserwirtschaft
- RRB Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- F Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
- LBP III Lärmpegelbereich (LPB)
- G Fläche auf der der Geruchsimmisionsgrenzwert von IW = 0,10 um 0,03 überschritten wird
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- GF 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 35/1

Planeintragen zu nachrichtlichen Übernahmen

- Sichtdreieck
- Begrenzung der Anbauverbotszone gemäß Straßengesetz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Übernahmen aus der Ursprungsplanung

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 10 aus der Ursprungsplanung werden unverändert übernommen und haben auch Gültigkeit für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohnpark Eichhornweg". Das gleiche gilt für die §§ 2 und 3 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aus der Ursprungsplanung.

Die angesprochenen Regelungen werden nachfolgend dokumentiert:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet (SO)

Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienhausbau sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO nur Ferienhäuser zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Nr. 3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m bei Einzelhäusern und von 28 m bei Doppelhäusern (14 m je Haushälfte) zulässig.

In der abweichenden Bauweise a3 sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 12 m zulässig.

Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften.

Nr. 4 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften.

Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienhausbau sind pro Ferienhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Nr. 5 Sockelhöhe

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Nr. 6 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Nr. 7 Freihaltung des nichtüberbaubaren Bereichs entlang der Straßenseite

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienhausbau Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind.

Nr. 8 Stauraum vor Garagen oder Carports

Werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienhausbau Garagen oder Carports so auf dem Baugrundstück platziert, dass eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, muss der Stauraum zwischen Garage bzw. Carport und der Straßenbegrenzungslinie mindestens eine Länge von 5,00 m aufweisen.

Nr. 9 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Teilschnitt durch Lärmimmissionen vom Voltlager Damm vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II und III gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R'w, res der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Untertrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 35 dB;

- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 30 dB;

Für die dem Voltlager Damm abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

Nr. 10 Anpflanzungsgebot

Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von 1 Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 2 Dacheindeckung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die geeigneten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

Von dieser Vorschrift sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung entsprechende Anlagen auf dem Dach installiert werden sollen.

§ 3 Einfriedung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind freistehende Zäune jeglicher Art als Grundstücksabgrenzung grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m können in die Hecken bzw. Anpflanzungen integriert werden.

Nr. 2 Außerkräfttreten von Bauleitplänen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnpark Eichhornweg“ treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 58 außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Dachkonstruktion

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundstückfläche als 65 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 15 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Gemeinde Anklam diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohnpark Eichhornweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Anklam, den

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohnpark Eichhornweg" wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den

.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Anklam hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohnpark Eichhornweg" beschlossen.

Anklam, den

.....
Bürgermeister

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 31.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohnpark Eichhornweg" und der Begründung haben vom 10.09.2015 bis 12.10.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Anklam, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Anklam hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohnpark Eichhornweg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Anklam, den

.....
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohnpark Eichhornweg" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Anklam, den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohnpark Eichhornweg" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Anklam, den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohnpark Eichhornweg" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Anklam, den

.....
Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

WOHPARK EICHHORNWEG

**Gemeinde Anklam
Landkreis Osnabrück**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 14.01.2016

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. GEMEINDE ANKLAM
Der Bürgermeister

Anklam, den

.....
Siegel

.....
i.A.

PLANUNTERLAGE Geschäftszeichen: P 13024

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - Maßstab: 1 : 1.000
Landkreis: Osnabrück-Land - Gemeinde: Anklam - Gemarkung: Tütigen - Flur: 1

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



Angefertigt durch
Vermessungsbüro Alves
Danziger Straße 17, 49610 Quakenbrück

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 baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25. September 2013). 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.

Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Jens Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den

.....
Amtssiegel

.....
Unterschrift

HINWEISE

1. Vom Voltlager Damm (Kreisstraße 111) 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.
2. Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 111 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStRG). In einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStRG).
3. 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischen 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, 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.
4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eil- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
6. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
7. Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.