



MI 1

0,4	0,8
o	II
2 WO	

WA 1

0,4	-
o	I
2 WO	

MI 3

0,6	1,2
a	II
2 WO	

MI 4

0,6	-
a	I
2 WO	

MI 2

0,6	1,2
o	II
2 WO	

WA 2

0,4	0,8
o	II
2 WO	

Bebauungsplan Nr. 4
(rechtskräftig)

Bebauungsplan Nr. 47
„Nördlicher Ortskern“
(im Aufstellungsverfahren)

Pater-Benninghaus-Straße

Pater-Benninghaus Straße

Flur 9

St.-Georg-Straße

Druchorner Straße

St.-Georg Straße

Tiefer Weg

Flur 7

chenweg

straße

Monnbergweg

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
-  Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

2 WO Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wohnungen)

Maß der baulichen Nutzung

-  Geschosßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

 Baulinie

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R. u. F. Zweckbestimmung Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen

 Fläche für Versorgungsanlagen

 Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation)

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweisen

 Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Kartengrundlage: Liegenschaft:

Liegenschaftskarte:

Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, ni
Niedersächsischen Vermessungs- und K.
geändert durch Gesetz vom 11. Juli 199
Die Planunterlage entspricht dem inhalt
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie
16.11.2001 1. Sie ist hinsichtlich
geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildender

Osnabrück

Katasteramt Osnabrück

PLANUNGSRECHTUCHE FESTSETZUNGEN

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) umfasst die Teilbereiche WA 1 und WA 2.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nr. 2

Das festgesetzte Mischgebiet (MI) umfasst die Teilbereiche MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Nr. 3

Für den Teilbereich MI 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit Nr. 8 BauGB auch Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen zulässig, wenn es sich dabei um Wohnungen einer Altenwohnanlage handelt, die der vorhandenen Pflege- und Betreuungstation funktional und räumlich zugeordnet ist.

Nr. 4

In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand oder mit einem einseitigen seitlichen Grenzabstand von maximal 1,00 m zu errichten.

Nr. 5

Bei Neubauten im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist pro Baugrundstück je angefangene 100 qm neu versiegelte Grundfläche ein hochstämmiger, mittelkroniger Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Nr. 6

Der Bebauungsplan Nr.50 „Druchhorner Straße / westlicher Tiefer Weg“ überplant einen Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 4 „Beim Nonnenberge“. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 50 werden die im betroffenen Teilabschnitt ursprünglich geltenden Festsetzungen aufgehoben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Nr. 1 Dachneigung und Dachform

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad zulässig.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.

Nr. 2 Dacheindeckungen

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen 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. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

Von dieser Vorschrift sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung entsprechende Anlagen (z.B. Sonnenkollektoren) auf dem Dach installiert werden sollen.

HINWEISE

1. 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 sol-

cher Funde) gemacht werden, sind diese § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser - Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

3. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- und Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.