



Bebauungsplan Nr. 41
Wohnpark Kattenboll

Gemeinde Ankum
Gemarkung Rüssel
Flur 1

Bereich liegt im
Lärmpegelbereich II
gemäß DIN 4109
siehe Planungsrechtliche
Festsetzung Nr. 8

WA	I
0,3	0,4
o	E

Bebauungsplan Nr. 41
Wohnpark Kattenboll

Schutzzone III des
Wasserschutzgebiets
Ahausen - Sitter des
Wasserverbandes
Bersenbrück

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2046/94
Liegenschaftskarte: 2424 A-D
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345.).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.1994). 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.
Osnabrück, den
Katasteramt Osnabrück (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl (0,5) Geschosflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 o Offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung > Verkehrsberuhigter Bereich <
 — Straßenbegrenzungslinie
- 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P privat
- Sonstige Planzeichen**
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Ankum
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passiver Lärmschutz)
- Planzeichen, aus der PlanzV 90 entwickelt**
 Stellung der baulichen Anlagen (Längere Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich Firstrichtung)
- Nachrichtliche Übernahme aus dem Nds. Straßengesetz gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
 Sichtdreieck (oberhalb 0,80 m Höhe über Straßenoberkante dauernd freizuhalten)

PRÄAMBEL

Auf Grund 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 Ankum diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Erweiterung Wohnpark Kattenboll", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ankum, den **25.01.2001**
 Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Ingenieurbüro regioplan
 Dipl.-Ing. Helmut Gramann
 Bürgereschstraße 19 - 26123 Oldenburg - Tel. 0441 / 83435

Oldenburg, den **03.08.99**
 Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Ankum hat in seiner Sitzung am **23.06.98** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Erweiterung Wohnpark Kattenboll" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **25.06.98** ortsüblich bekanntgemacht.

Ankum, den **25.01.2001**
 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß / der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **03.03.99** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **12.04.99** ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **03.05.99** bis **05.06.99** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ankum, den **25.01.2001**
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan über örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 BauNVO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **23.06.98** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ankum, den **25.01.2001**
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am **15.08.99** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Er ist damit am **16.08.99** rechtsverbindlich geworden.

Ankum, den **25.01.2001**
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den
 Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den
 Gemeindedirektor

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1
 Werden im Allgemeinen Wohngebiet Garagen, Carports o.ä. so auf dem Baugrundstück platziert, daß eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, muß der Stauraum zwischen ihnen und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 Meter betragen.

Nr. 2
 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Nr. 3
 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudehöhe an der Traufenseite 3,80 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.

Nr. 4
 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe 8,00 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.

Nr. 5
 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Nr. 6
 Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Zulässig ist auch eine abweichende Stellung um 90 Grad gegenüber der festgesetzten Stellung (Firstrichtung). Darüber hinaus ist auf den Eckgrundstücken auch eine abweichende Stellung um 45 Grad zulässig.

Nr. 7
 In den Bereichen, die im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen sind, sind Feldgehölze aus standortgerechten, einheimischen Gehölzarten zu realisieren. Es ist eine Reihenauffälligkeit vorzunehmen, so daß jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 2,00 qm erreicht wird.

Nr. 8
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Bundesstraße 214 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind als Lärmpegelbereich (LPB) II gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind im Lärmpegelbereich II so auszubilden, daß folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_w der Außenbauteile eingehalten werden:

- 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.
- 30 dB für Büroräume u.ä.
- Für die der Bundesstraße 214 abgewandte Seite gelten die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich.

Nr. 9
 Aus entwässerungstechnischen Gründen muß die Oberkante der beiden Stichwege im Plangebiet jeweils an den südlichen Enden ca. 0,45 m über dem zur Zeit anstehenden Gelände angelegt werden. Bei den anliegenden Baugrundstücken ist deshalb ebenfalls eine an die Straßenoberkante angepaßte Erhöhung des anstehenden Geländes vorzunehmen. Dabei sind geeignete Auffüllungsmaterialien (z. B. Sand) zu verwenden.

Nr. 10
 Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 durchzuführen. Der Anteil des ökologischen Wertverlustes infolge der verkehrlichen Erschließung beträgt 23,6 % am Gesamtverlust.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird deshalb ein Anteil von 76,4 % der im Kapitel 6.1.3 benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 16 der Flur 5, Gemarkung Aslage, den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Erweiterung Wohnpark Kattenboll“ zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Nr. 1 Dachform
 Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zu errichten. Garagen, sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Anbauten sind, soweit sie sich den Hauptgebäuden eindeutig unterordnen, auch mit einem Flachdach zulässig.

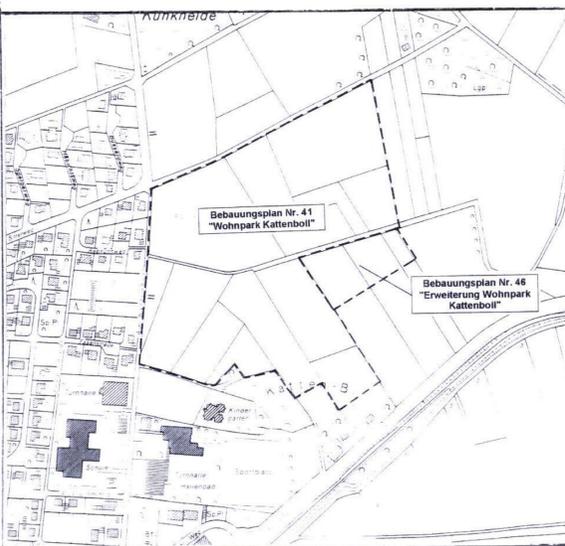
Nr. 2 Dachneigung
 Die Dachneigung bei Sattel- und Krüppelwalmdächern muß zwischen 36 Grad und 44 Grad betragen.

HINWEISE

1. Von der Bersenbrücker Straße (Bundesstraße 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gem. Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
4. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit- und Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Erweiterung Wohnpark Kattenboll“ liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Ahausen - Sitter. Es sind deshalb der Niedersächsischen Musterkatalog über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten, Stand 16.11.1993, und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten - RiStWag - entsprechend zu beachten.



3. Ausfertigung
 Bebauungsplan Nr. 46
**ERWEITERUNG
 WOHNPARK KATTENBOLL**
 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
 GEMEINDE ANKUM
 LANDKREIS OSNABRÜCK
 Ingenieurbüro regioplan
 Dipl.-Ing. Helmut Gramann
 Bürgereschstraße 19 - 26123 Oldenburg
 Tel. 0441 / 83435 - Fax 0441 / 83512
 e-mail: Helmut.Gramann@t-online.de