



PRAMBLE
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 10 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie gemäß § 7 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Investitionsförderung- und Wohnbauförderung, hat der Rat der Gemeinde Osnabrück diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Im Grunde" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB vom 22.05.94 veröffentlicht worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- SO Sonstige Sondergebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. GFZ 0,4 Grundflächenzahl
z.B. GRZ 0,3 Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Planungsrechtliche Vorschriften
- P.V. örtliche Bauvorschriften
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN

- Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Rolplatz
- Straßenstülpstein
- RRB Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÜTTEN

- Flächen für Aufschüttungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDERSCHAFT

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Sichtdreieck
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Wasserbeschaffungsverband Bersenbrück
- privat
- öffentlich

Hauptversorgungsleitungen und Anlagen

- unterirdisches Eit.-Kabel
- Trafostation

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

VERFAHRENSVERMERKE
Der Rat der Gemeinde Osnabrück hat in seiner Sitzung am 22.05.94 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Im Grunde" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB vom 22.05.94 veröffentlicht worden.

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 10 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 10 Abs. 4 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes vom 02.07.1989 - Nos. 0091, 1, 107, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.09.1993, Nos. 0081, 5, 181, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.1993, Nos. 0081, 5, 181).

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan (inkl. Ort. Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56, 57 und 58 BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Ausagen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.94 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB vom 22.05.94 veröffentlicht worden.

ANZEIGE
Der Rat der Gemeinde Osnabrück hat den Bebauungsplan Nr. 28 "Im Grunde" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB vom 22.05.94 veröffentlicht worden.

INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 22.05.94 in Kraft getreten. Er tritt in Kraft, wenn er rechtsverbindlich geworden ist.

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Inwieweit dieser Bebauungsplan auch die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) enthält, ist die Verantwortung des Bauherrn. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften ist dem Bauherrn nicht zu vertreten.

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Inwieweit dieser Bebauungsplan auch die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) enthält, ist die Verantwortung des Bauherrn. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften ist dem Bauherrn nicht zu vertreten.

Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Nr. 1 Die Gebäude im zugeordneten Planbereich sind mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern zu errichten. Garagen, sonstige Gebäude ohne Außenbalkone und Anbauten bis 36 qm Grundfläche sind auch mit einem Flachdach zulässig.

Nr. 2 Die Dachneigung bei Sattel- und Flachdächern muß im zugeordneten Planbereich zwischen 30 Grad und 45 Grad betragen.

Planungsrechtliche Vorschriften

Nr. 1 Im zugeordneten Planbereich muß der Stauraum zwischen Garage, Carport o. ä. und Straßeneingangslinie mindestens 5,00 Meter betragen.

Nr. 2 Im zugeordneten Planbereich 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. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Pflastermaterialien mit einem Fugenanteil von mehr als 25 % oder aus Schotterterrassen befestigt werden.

Nr. 3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD) Spiel- und Automatenhallen nicht zulässig sind.

Nr. 4 Passiver Lärmschutz
In den Bereichen, die in einem geringeren Abstand zur Fahrbahn liegen, sind folgende Maßnahmen zu treffen:
• der Bundesstraße 214 als 60,00 m,
• der Landesstraße 76 als 30,00 m und
• der Landesstraße 76, im Bereich der Ortsdurchfahrt als 20,00 m
sowie außerhalb der Ortsdurchfahrt als 25,00 m gelassen sind, müssen bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Umfassungswände, Dächer etc. ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,ext} \geq 35$ bis 40 dB (A) gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" aufweisen.
In den vorgenannten Bereichen sollten Schlaf- und Wohnräume organisatorisch so angeordnet werden, daß sie möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten liegen und zu diesen Seiten ihre Fenster haben.

Nr. 5 Im zugeordneten Planbereich darf bei eingeschossigen Bauten die Gebäudehöhe an der Traufkante 3,30 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten. Bei zwischengeschichteten Bauten gilt als Obergrenze 7,00 m.

Nr. 6 Im zugeordneten Planbereich darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Nachrichtliche Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldungspflichtig sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- bzw. Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung benachrichtigen wird.

Innere der Bauabgrenzungzone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahrand (Standstreifen) der Landesstraße 76 dürfen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenhaushalt keine rechtlich bindenden Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Von der Bundesstraße 214 und den Landesstraßen 70 und 76 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenhaushalt keine rechtlich bindenden Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Die Flächen der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB und § 11 (2) FStG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 76 außerhalb der Ortsdurchfahrt angrenzen, sind entlang der Straßeneingangszone mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1 : 1000
Landskreis Osnabrück, Gemeinde Ahlum
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Genehmigung: Jansen und Hüssler, Flurvermessung
Feldvergleich vom 25.07.1991, Az.: V 2058/91
Katasteramt Osnabrück, den 06.11.1991
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 10 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 10 Abs. 4 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes vom 02.07.1989 - Nos. 0091, 1, 107, 1, dazu gebühren nach Zweck der Baueintragung.

Bebauungsplan Nr. 28 "Im Grunde"
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Gemeinde Osnabrück
Landskreis Osnabrück
3. AUSFERTIGUNG
Innenarchitektenregal - Dipl.-Ing. Holm Gramann