



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- SO12 Sondergebiet "Beherbergungsbetrieb - Boardinghaus" - überbaubare Grundstücksflächen -
- SO12 - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 10 Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 90, 91, 95/1 und 96, Flur 12, Gemarkung Ankum zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Trinkwassergewinnungsgebiet
- Richtfunkverbindung inkl. Schutzbereich und Höhe in Meter über NNH

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 (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB), aufgestellt im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am 08.10.2020 als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP (§ 12 Abs. 3 BauGB)**
 - Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers, in der Fassung vom 13.07.2020 (erstellt von der mg architekturgesellschaft, Meppen), bestehend aus zwei Teilblättern im Maßstab 1:500/1:200, wird entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 sowie Zweckbestimmung und Art der Nutzung gem. § 11 BauNVO; Bindung an den Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**
 - Es wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb - Boardinghaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das SO dient der gewerblichen Gästebeherbergung in Form von Boardinghäusern mit Hotelleistungen sowie sonstigen, der Gästebeherbergung zugeordneten, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen.
 - Zulässig sind (Art der Nutzung):
 - Boardinghäuser mit insgesamt maximal 44 Zimmern,
 - ein Gebäude mit Konferenzräumen, und
 - zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter,
 - sonstige Nebenanlagen entsprechend §§ 12 und 14 BauNVO.
 - Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung (siehe Ziffern 2.1 u. 2.2) im beiderseitigen Einvernehmen zulässig. [Hinweis: Änderungen am Maß der baulichen Nutzung, an der Bauweise, an der überbaubaren Grundstücksfläche und an den örtlichen Bauvorschriften werden von § 12 Abs. 3a BauGB nicht erfasst!]

- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16, 17, 18, 19 und 23 BauNVO)**
 - Die maximale Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut (inkl. Attika), darf im SO1 60,00 m über NNH und im SO2 64,50 m über NNH nicht überschreiten. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Ausnahmen um bis zu 2,0 m (für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile (z.B. Fahrstuhlschächte, Klimaanlage) zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (in Anlehnung an § 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen i.V.m. den Bestimmungen der NBauO über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Die Absteckmaße der überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht festgelegt sind, graphisch zu ermitteln.
 - Bauliche Anlagen sind ansonsten auch dann zulässig, wenn sie zwar geringfügig vom VEP abweichen, jedoch noch nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig wären. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB bleiben unberührt.
- Flächen für Stellplätze (in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)**
- Im Plangebiet sind Flächen für mindestens 38 Pkw-Stellplätze vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Glasstrukturen, die von Vögeln als Flugkorridore wahrgenommen werden können und dadurch Vogelschlag verursachen (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Fenster, Windschutzwände, Glaspavillons) sind zu vermeiden. Wo dies baulich nicht von vornherein vermieden werden kann, sind die Glasscheiben mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen („Vogelschutzglas“) zu versehen oder mit sichtbaren Markierungen auszustatten, die den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen folgen (Schweizer Vogelwarte / Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rossler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.).
 - Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume sowie der gemeinschaftlich genutzten Flächen und Wege, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Naturlumineszenz-Lampentypen (NL) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten 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. Zum Erhalt lichtarmer Dunkelräume ist das Aufstellen von Laternen, Strahlern etc. unmittelbar an den Gehölsen am Randbereich des Plangebietes sowie eine direkte Beleuchtung dieser Gehölze nicht zulässig.
 - Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Fledermäusen sind Arbeiten an Gehölsen mit einem Brusthöhenmesser über 25 cm (Fällung / Beseitigung) nur in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 28. Februar und nur unter ökologischer Bauleitung zulässig (siehe Fledermausgütern Kapitel 5.2).

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufelds nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden.

Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgeschnitten werden, da hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.
- 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. 14 cm).
- In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Fachbeitrag Umwelt, Kapitel 6.2, zulässig.

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

- Dächer**
 - Flachdächer, die nicht als begehbare Terrassenflächen erstellt, auf denen keine Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solaranlagen) oder auf denen keine sonstigen technischen Anlagen errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind ansonsten nach Satz 1 begrünbare Dachflächen, sofern eine zusammenhängende Grünfläche von mind. 20,0 m² nicht erreicht werden kann.
- Gestaltung der Freiflächen**
 - Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Hiervon sind Fassaden-Spritzschuttreifen im Abtropfbereich der Dächer ausgenommen.
- Kfz-Stellplätze**
 - Kfz-Stellplätze sind mit standortgerechten heimischen Heckenpflanzen einzufrieden. Die Höhe der Hecke muss zwischen 0,80 und 1,00 m über OK Stellplatz betragen und die Hecke muss in der festgesetzten Höhe dauerhaft erhalten werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen derselben Gattung und Art zu ersetzen. Für die Hecken-Einfriedung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Taxus baccata	Europäische Eibe
- Mülltonnen und Container**
 - Müllbehälter müssen in Gebäuden, in dafür errichtete Einhausungen oder hinter einer dichten Anpflanzung (Gehölze der Gehölzliste unter Nr. 3) nicht sichtbar untergebracht werden.
- Sonstige Anlagen an Gebäuden**
 - Antennenanlagen und technische Aufbauten sind, soweit technisch möglich, so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus gesehen nicht in Erscheinung treten.
 - Kleinwindanlagen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus gesehen nicht in Erscheinung treten. Solaranlagen sind als In-Dach- oder Auf-Dach-Anlagen parallel zur Dachfläche zulässig.

Ankum, den

Bürgermeister

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 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).
- Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzielenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NkomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244).
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 446), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244).

In Kraft treten:

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Bescheidlichkeit gemäß § 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den

Bürgermeister

Verfahrens- und Formfehler:

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Bescheidlichkeit gemäß § 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ankum, den

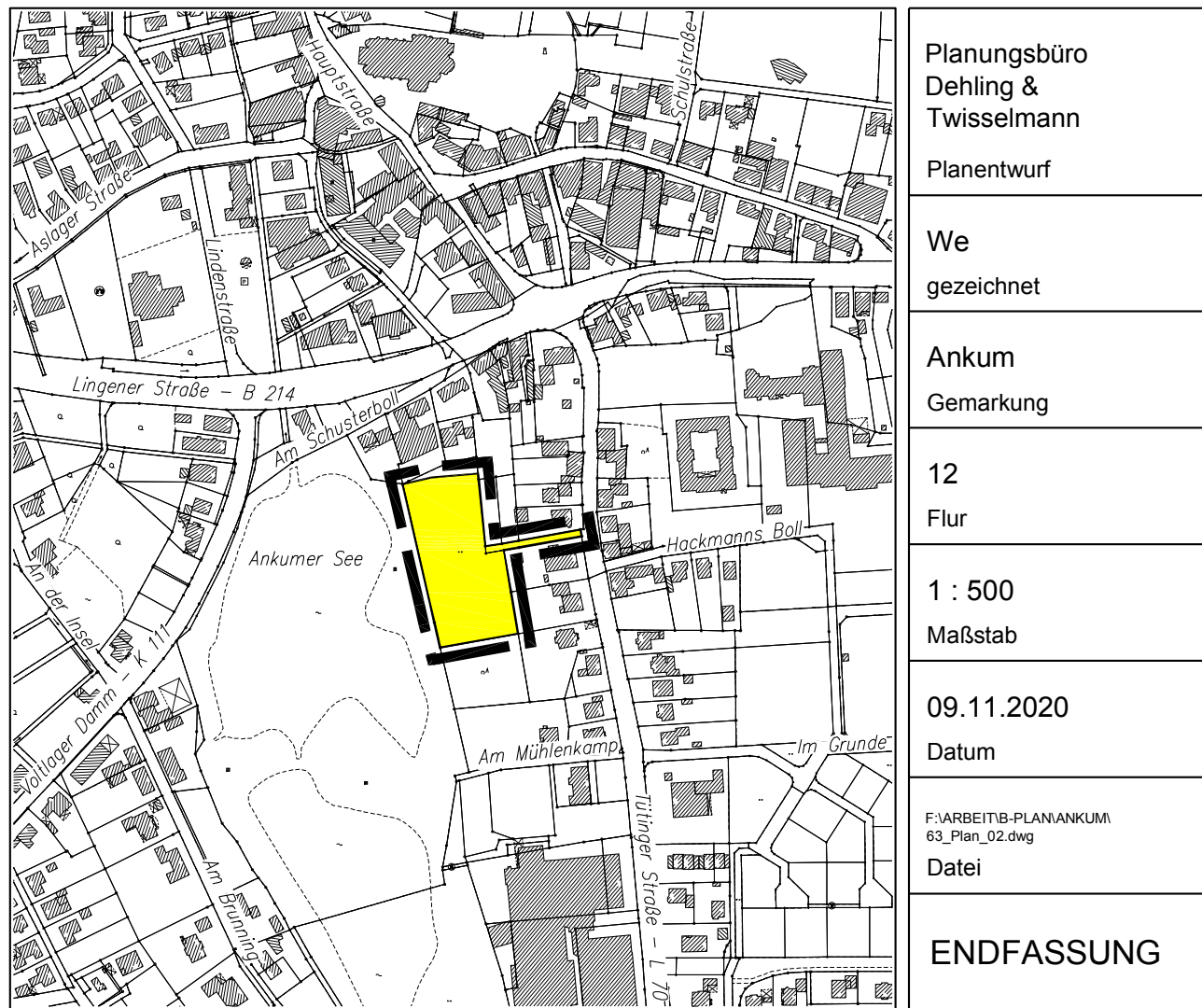
Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlieren sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen), auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen - 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) meldungspflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht 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.
- Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Trinkwassergewinnungsgebiet "Ahausen-Sitter", Schutzzone III, des Wasserverkes Ahausen. Dementsprechend sollen u.a. die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sowie die einschlägigen technischen Richtlinien (u.a. Arbeitsblatt DVGW W 101, Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ (Januar 2016), Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten - RiStWag 2016) bei geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Es ist unbedingt zu beachten, dass im Schutzgebiet keine Baustoffe oder Materialien (z. B. Recyclingsschotter) verwendet werden dürfen, die auswaschbare, wassergefährdende Stoffe enthalten.
- 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.
- Die Detailplanungen zum Neuanchluss der privaten Verkehrsfläche an die Landesstraße 70 sind mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, abzustimmen. Dem Geschäftsbereich Osnabrück ein qualifizierter Straßentwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Für den Neuanchluss der privaten Verkehrsfläche an die Landesstraße 70 ist zwischen der Gemeinde Ankum und dem Geschäftsbereich Osnabrück eine Vereinbarung abzuschließen (§§ 34/35 NStrG / Nr. 13.5 StrAKR).

Hinweise

- Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 63 „Beherbergungsbetrieb - Boardinghaus Ankumer See“ verliert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 17 „Erholungsgebiet“ in den Bereichen, in denen er vom Bebauungsplan Nr. 63 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 1.0. August 1990 - BVerwG 4 C 3/90 - BVerwG 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 17 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
- Von der Landesstraße 70 und der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- Abfallbehälter sind am Tage der Müllabfuhr an der Tütinger Straße (L 70) zur Abfuhr bereitzustellen.
- Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich sollte jeder Eigentümer sich wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Gemeinde haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren. Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn.
- Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeiger der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Ankum, Bauamt, Hauptstr. 27, 49577 Ankum, zur Einsicht bereitgehalten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 "Beherbergungsbetrieb - Boardinghaus Ankumer See" - Mit örtlichen Bauvorschriften - (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 A BauGB)

- Endfassung zum Satzungsbeschluss

ENDFASSUNG

Osnabrück, den Planverfasser:
Datum Unterschrift Stadtplaner