

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch den Erngungsvertrag vom 31.06.1990 (BGBl. I S. 889, 122) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S.229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1990 (Nds. GVBl. Nr.15 S.115) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch 6. Gesetz zur Änderung der NBauO vom 21.3.1990 (Nds. GVBl. Nr.12 S.80) hat der Rat der Gemeinde Voltlage den Bebauungsplan "An der Küsterstraße II", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Voltlage, den 14.11.1991  
 Sella Bürgermeister  
 Gemeindevorstand  
 Gemeindevorstand

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Voltlage hat in seiner Sitzung am 22.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Küsterstraße II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.1990 ortsrätlich bekannt gemacht worden.

Voltlage, den 14.11.1991  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte der Gemeinde Voltlage, Maßstab: 1:1000. Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz v. 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 107). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei (GB, Nr. 89741-2). Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 3.11.1992  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 plan kontor oldenburg  
 Bahnhofplatz 2 / 2900 Oldenburg  
 Telefon 0441-26766 / Telefax 0441-8430

Osnabrück, den 25.07.1991  
 Der Rat der Gemeinde Voltlage hat in seiner Sitzung am 25.07.1991 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.08.1991 ortsrätlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.08.1991 bis 16.09.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Voltlage, den 14.11.1991  
 Der Rat der Gemeinde Voltlage hat in seiner Sitzung am 14.11.1991 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.1991 ortsrätlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.12.1991 bis 16.01.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Voltlage, den 14.11.1991  
 Der Rat der Gemeinde Voltlage hat in seiner Sitzung am 14.11.1991 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.11.1991 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.12.1991 gegeben.

Voltlage, den 14.11.1991  
 Der Rat der Gemeinde Voltlage hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.09.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Voltlage, den 14.11.1991  
 Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Osnabrück mit Bericht vom 14.11.1991 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Osnabrück hat am 9.11.1992 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird. Der Landkreis Osnabrück hat bis zum 14.11.1992 (Ablauf der Dreimonatsfrist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB) die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Landkreis Osnabrück  
 Osnabrück, den 9.11.1992  
 Der Rat der Gemeinde Voltlage ist von der Bauzustandungsverfügung vom 14.11.1991 (Az.: 14.11.1991) aufgeführten Aufgaben/Auflagen in seiner Sitzung am 14.11.1991 beigelassen. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 14.11.1991 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.11.1991 ortsrätlich bekannt gemacht.

Voltlage, den 14.11.1991  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 14.11.1991 im Amtsblatt ortsrätlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.11.1991 rechtsverbindlich geworden.

Voltlage, den 14.11.1991  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Voltlage, den 14.11.1991  
 Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Voltlage, den 14.11.1991



**Planunterlage** angefertigt vom  
**Katasteramt Osnabrück**  
 Maßstab 1:1000  
 Landkreis Osnabrück, Gemeinde Voltlage  
 Kartengrundlage: Zuteilungskarte der Flurbereinigung Voltlage Nr. 173  
 Gemarkung Voltlage Flur 7  
 Flurvergleich vom 2.5.1990 Az.: V 2037/90  
 Katasteramt Osnabrück, den 29.6.1990  
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 107); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- 1. Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - Geschosflächenzahl
  - Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirschriftung)
- 4. Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 7. Planungen, Nutzungsbeschränkungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zu Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
  - Lärmschutzwand (mit Höhenangabe)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Textliche Festsetzungen

**GEMEINDE VOLTLAG**  
 Urschrift  
**Bebauungsplan**  
**An der Küsterstraße III**  
 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

plan kontor oldenburg  
 Bahnhofplatz 2 / 2900 Oldenburg  
 Telefon 0441-26766 / Telefax 0441-8430

**Textliche Festsetzungen gem. BauGB**

1. (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)  
 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt. Durch Betriebe in den Gebieten GE 1 bis GE 4 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

- GE 1: 60 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts
- GE 2: 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts
- GE 3: 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts
- GE 4: 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.  
 Die festgesetzten Emissionswerte sind nur bei wesentlichen Änderungen und Neuerrichtungen heranzuziehen.

2. (Lärmschutzeinrichtungen)  
 Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen mit einer wirksamen Schirmkante in einer Höhe von 4,00 m über Geländeoberkante zu errichten. Ausnahmsweise kann auf die Errichtung einer derartigen Anlage verzichtet werden, wenn durch die Errichtung eines Gebäudes auf der südlich gelegenen Baulinie sichergestellt wird, daß hierdurch die entsprechenden Immissionswerte im nördlich angrenzenden Wohngebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

3. (Lärmschutzwand)  
 Im südlichen Planbereich ist zwischen der Karistraße und der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung gemäß Planzeichnung eine bepflanzte Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe soll 4,00 m betragen. Alternativ dazu kann die Funktion der Lärmschutzwand auch von dort zulässigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen übernommen werden.

4. (Baulinie)  
 Gebäude, die innerhalb einer 30 m breiten Zone südlich der festgesetzten Baulinie ganz oder teilweise errichtet werden, müssen mit der nördlichen Gebäudefront an die Baulinie anbauen.

5. (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)  
 Bei der Bepflanzung der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

6. (Ermittlung der Geschosflächenzahl)  
 Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl mitzurechnen.

7. (Stellung baulicher Anlagen)  
 Von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen sind Ausnahmen von ausschließlich 90 Grad zulässig.

8. (Anzahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet)  
 Innerhalb des Gewerbegebietes sind ausnahmsweise Gebäude mit zwei Vollgeschossen für betriebliche Verwertung bzw. Wohnnutzung zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. NBauO**  
 Bei den Gebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebel zulässig. Die Dachneigung muß zwischen 30 und 40 Grad betragen.