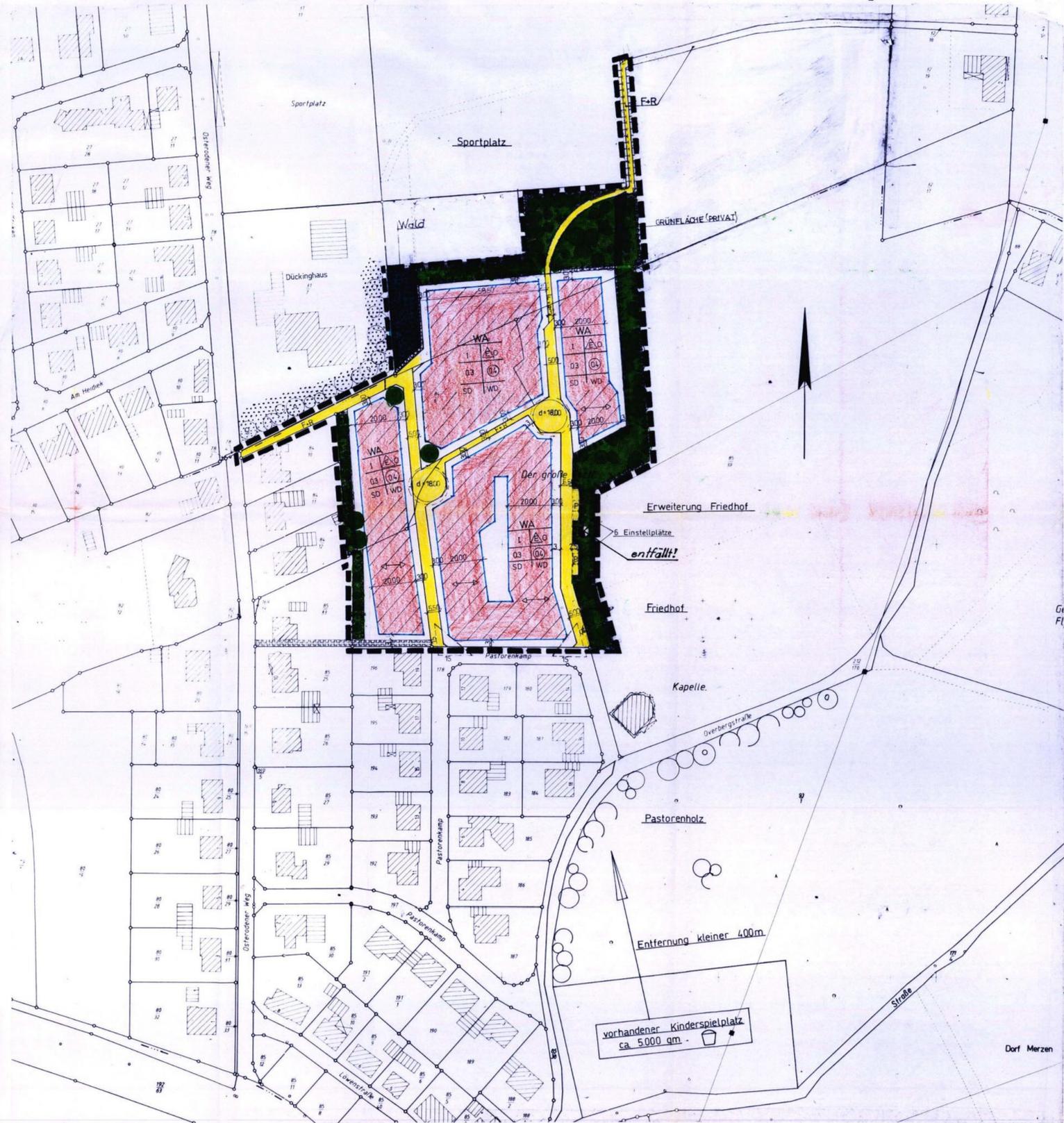


# Bebauungsplan Nr. 11 "Pastorenkamp II"



## Planzeichenerklärung

Gemäss § 2 der Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom

### 1. Art der Baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 2. Mass der Baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

⊙ Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

### 3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Straßenebene dauernd freizuhalten

öffentliche Parkplätze

Rad- und Fußweg

Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Erschließungsträgers (§ 9 (1) 21 BauGB)

### 4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

— Baugrenze

Stellung der Baulichen Anlagen (= Hauptfirstrichtung)

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1+6) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9(1+6) Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Füllschema: WA, BAUWEISE, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, DF

Satteldach

Walmdach

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

WALD

Der gesamte Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet Plaggensole Schutzzone III B. Die Schutzbestimmungen des mit Beschluß vom 01.07.1987 festgesetzten vorgenannten Schutzgebietes sind einzuhalten.

## Textliche Festsetzungen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) um 90° zulässig.
- Ausnahmsweise ist ein weiteres Vollgeschosß zulässig, wenn es im Dachraum eines geeigneten Daches errichtet und dabei die Traufhöhe nach Pkt. 5. eingehalten wird.
- Die Oberkante des Erdgeschosßbodens darf die Straßenebene, gemessen in der Gebäudemitte, nicht mehr als 0,60m überschreiten. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1,00m, sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Fall muß die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschosß in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe des vorhandenen Geländes liegen.
- Die Firsthöhen, gemessen von der Oberkante Erdgeschosßfußboden bis zur Firstoberkante, dürfen 8,50m nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden, bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, wird mit 3,80m max. festgesetzt.
- In einem Abstand von 5m zum festgesetzten Wald sind jegliche bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

### B Baugestalterische Festsetzungen

- Als Dachform sind nur Sattel-, Wal-, und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Die Dachneigungen werden für das gesamte Gebiet mit 35° - 45° festgesetzt.
- Gargen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

**Planunterlagen**  
 Kartgrundlage: Liegenschaftskarte  
 Liegenschaftskarte: 2017A-D, 2016A, B  
 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege, und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.03.1994). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Merzen, den .....

Katasteramt .....

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage ~~keine~~ Erteilung von Aufträgen ~~gegeben~~ keine Verletzung von Rechten vor Schriftten geltend gemacht.

Osnabrück, den 4. Juni 1995

Landkreis Osnabrück  
 Der Oberkreisdirektor

## Präambel und Verfahrensvermerke

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 Merzen diesen Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Merzen, den 05.12.1995

Stellv. (Ratsvorsitzender) (Siegel) Gemeindedirektor

## Bebauungsplan Nr. 11 "Pastorenkamp II"

-mit baugestalterischen Festsetzungen-  
**Gemeinde Merzen, Landkreis Osnabrück**  
 Maßstab 1:1000

<p><b>Aufstellungsbeschluß</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Merzen hat in seiner Sitzung am 31.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Pastorenkamp II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.1995 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Merzen, den 05.12.1995</p>	<p><b>Satzungsbeschluß</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.1995 als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Merzen, den 05.12.1995</p>
<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.01.95 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 06.06.95 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.06.1995 bis 18.07.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Merzen, den 05.12.1995</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 2 BauGB am .....</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am .....</p> <p>Merzen, den .....</p>
<p><b>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .....</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .....</p> <p>Merzen, den .....</p>	<p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b></p> <p>Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Merzen, den .....</p>
<p>Merzen, den .....</p>	<p><b>Mängel der Abwägung</b></p> <p>Innerthalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Merzen, den .....</p>

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**Dipl.-Ing. Gregor Schröder**  
 -Architektur und Städtebau-  
 49586 Merzen Tel.: 05466/356  
 Merzen, den 05.12.1995