



- PLANZEICHNERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich
 - MI Mischgebiet - überbaubarer Bereich
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,5 Grundflächenzahl
 - 0,7 Geschöflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise (Gebäude sind über 50 m Länge zulässig; Abstände nach §§ 7 und 10 NBauO)
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirststrichung)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- G Straßenverkehrsfläche (G = Gemeindestraße, K = Kreisstraße)
 - Grünflächenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - F Fußweg
 - R Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- HAUPTVERSORGSLEITUNGEN**
- Erdkabel, 10 kV
 - Wasserleitung
 - Transformatorstation
 - 10 kV Eit-Freileitung mit Schutzstreifen
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- Regenrückhaltebecken
 - Gewässerschutzstreifen / Gewässerrandstreifen - Hundebach
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN**
- Fläche für Aufschüttungen
 - Höhe 2,50 m über Gelände
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünfläche öffentlich
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
 - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat
 - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
 - Einzelbäume anzupflanzen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
 - Sichtwinkel (nachrichtliche Übernahme)
 - Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
 - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand - Höhe mind. 3,00 m über Straßenoberkante der K 105)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2002/95

Liegenschaftskarte: 15.11. A.B. 15.12. S.O.

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 11.01.1995). 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 07.06.2000

Katasteramt Osnabrück

gez. i. A. DR. WISSEL (Unterschrift)

- PRÄAMBEL**
- Aufgrund 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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am ... als Satzung beschlossen.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
 - Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschos zu lassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
 - In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschöflächenzahl anzurechnen.
 - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflächig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.
 - Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
 - Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig.
 - Kellerwohnungen sind unzulässig.
 - Der Mindestabstand zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinien muß 5,0 m betragen.
 - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflege-rischem Planungsbeitrag zulässig.
 - Bei den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind maximal 20 % als Rasenflächen und 20 % als Wegeflächen zulässig. Darüber hinaus sind mindestens 10 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen bzw. der Sukzession zu überlassen.
 - Je angefangenen 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
 - Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEbiet**
- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walmd- oder Kruppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung der Hauptdächer muß zwischen 38 und 48 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmd- und Kruppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
 - Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
- Volltage, den ...
- Bürgermeister

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes mitzuteilen. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archaische Denkmalpflege (Kreisarchaische Osnabrück, Marienstraße 5 - 6, 49074 Osnabrück, zu melden. Die Archaischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 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 (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
 - Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStRG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen (gem. § 31 (2) NStRG).
- HINWEISE**
- Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Immissionen ausgehen. Diese notwendigen Immissionen der Landwirtschaft müssen als Vorbelastung anerkannt werden.
 - Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Eit-Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen (da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht), damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Betriebsabteilung Bramsche der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen.
 - Von den Kreisstraßen gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
 - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
 - Bei der Versickerung/Vernieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
 - Bei geplanten Bauten innerhalb des Schutzstreifenbereiches der 10 kV-Freileitung muß die RWE Energie AG rechtzeitig beteiligt werden.
 - Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung mit der Trassen-Nr. 1704 der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 80 m über NN darf nicht überschritten werden.

2. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „BAUGEBIET NÖRDLICH DER NEUENKIRCHENER STRASSE“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE VOLTAGE

SAMTGEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Volltage, den 27.06.2000

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 27.03.2000 bis einschl. 28.04.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Volltage, den 27.06.2000

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung haben vom ... bis einschl. ... Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Volltage, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 24.11.2000 als Satzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Volltage, den 27.06.2000

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dr. Scholz • Dehling • Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Bohmer Straße 6 • 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 22 57 • Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 22.11.1999