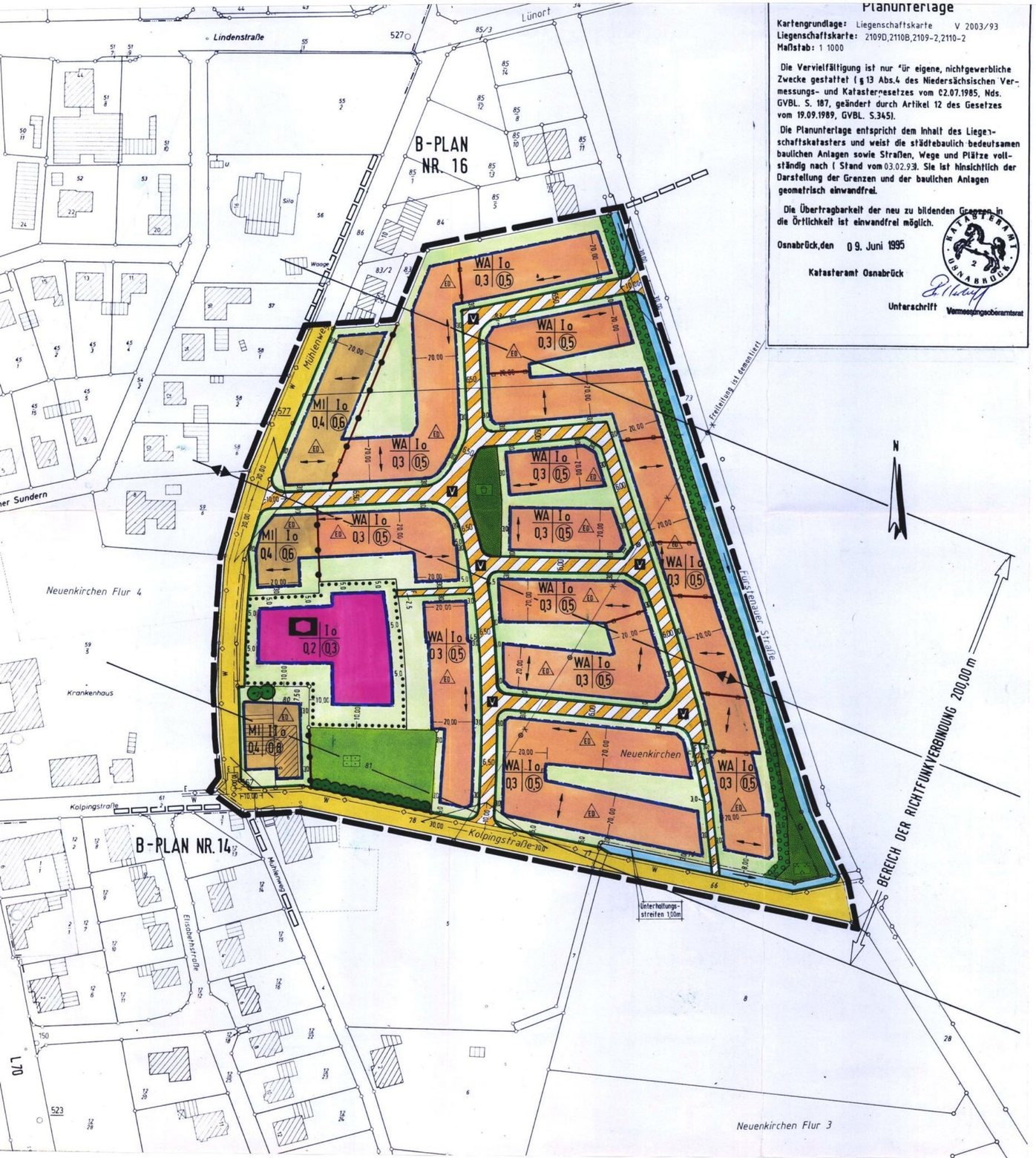

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2003/93
Liegenschaftskarte: 2109D,2110B,2109-2,2110-2
Maßstab: 1 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 03.02.93). 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 09. Juni 1995

Katasteramt Osnabrück

Unterschrift Vermessungsoberamtsrat

KATASTERAMT OSNABRÜCK

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich -
- MI — Mischgebiet - überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Gemeinbedarfsfläche
- Kindergarten - überbaubarer Bereich -

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße)
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- E — Erdkabel
- W — Wasserleitung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- Bach/Graben
- Unterhaltungsstreifen 1 m
- Gewässerschutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat
- Parkanlagen
- Spielplatz
- Hausgarten

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Einzelbäume zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
- Sichtwinkel (Hinweis)
- Richtfunkverbindung
- Grenze des räumliche Geltungsbereiches

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 27.04.1995 als Satzung beschlossen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. 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.
2. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zahl der Vollgeschosse" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 (4) NBauO als Vollgeschosse gelten. In anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen.
3. Die Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter folgenden Voraussetzungen um bis zu 30 % überschritten werden, wenn Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. wasserdurchlässig befestigt bzw. mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. hergestellt und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO mit Flachdächern dauerhaft flächendeckend begrünt werden.
4. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
5. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m bei eingeschossigen und 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht überschreiten.
6. Die Firsthöhe wird auf max. 11,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
7. Kellerwohnungen sind unzulässig.
8. Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
9. In Mischgebiet sind Vergnügungsstätten ~~- Spielhallen -~~ auch im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.
10. ~~Das anfallende nicht belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist, soweit dieses die Bodenverhältnisse zulassen auf den Grundstücken zu versickern.~~
11. Je angefangenen 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
12. Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
13. Sofern festgesetzte Gehölze abgängig sind, müssen diese durch neue Hochstämme der gleichen Art (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) ersetzt werden.
14. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß bei eingeschossiger Bauweise zwischen 38 und 48 Grad, bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 28 und 38 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Die Gebäudeaußenwände sind in Klinkerbauweise zu errichten.
3. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baulflucht - nur bis maximal 0,5 m über Straßenoberkante zulässig.

Neuenkirchen, den 05.07.1995

Bürgermeister als Ratsvorsitzender — Gemeindedirektor

HINWEISE:

Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten , die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, daß an dieses Gebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Von der Landesstraße können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk-GW 125 zu beachten.

Bei der Verrieselung des anfallenden gering belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

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 eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf das vorhandene 10 kV-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt-Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Betriebsgruppe Bramsche der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen.

Im Bereich der Richtfunkverbindung darf die maximal zulässige Bauhöhe höchstens 93 m über NN betragen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„ZWISCHEN MÜHLENWEG UND FÜRSTENAUER DAMM"
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE NEUENKIRCHEN
LANDKREIS OSNABRÜCK

URSCHRIFT

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenkirchen, den 05.07.1995

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.04.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 02.05.1995 bis zum 06.03.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 05.07.1995

Gemeindedirektor

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

Neuenkirchen, den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 05.07.1995

Gemeindedirektor

im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage ~~nach Erfüllung von Auflagen/Maßgaben~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 28. Sep. 1995

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 31.10.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.1995 rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen, den 10.11.1995

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den 15.11.1996

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Regional-Bauleitplanung & Landespflege
Nikolaiort 1-2, 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 22257 Fax (0541) 201635

Osnabrück, den 30.11.1994 / 31.05.1995