

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- WA Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- 0** offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- Richtfunkverbindung inkl. Schutzbereich von beidseitig mind. 25 m

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

**HINWEISE**

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Von der Hauptstraße - L 71 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung VF Link 1 der Vodafone GmbH. Angesichts der von der Vodafone GmbH angegebenen Höhendaten sowie aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes innerhalb des Trassenverlaufs ist davon auszugehen, dass angesichts der im vorliegenden Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen Störungen der Richtfunkstrecke durch neue Bauwerke nicht zu erwarten sind.
- Im Umfeld des Änderungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 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.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Voltlage, Overbergstraße 4, 49599 Voltlage, zur Einsicht bereitgehalten.

**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 diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht 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 maximale First- bzw. Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf 10,0 m, für Gebäude mit Flachdach auf 6,50 m festgesetzt, gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden.
- Die Traufenhöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,50 m nicht überschreiten.
- Je Wohngebäude sind 2 Wohnungen zulässig.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Der Abstand der Ein- und Ausfahrtsseiten von Garagen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.
- 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 breitflüchtig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.
- Bei allen festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß der Liste in der Begründung zulässig.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufelds nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgeschoben 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.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO)**

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Flachdach erfolgen. Die Dachneigung der Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltedächer muss mindestens 25 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmdächern nur für die längere Traufenseite.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
- Im Vorgartenbereich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Voltlage, den .....

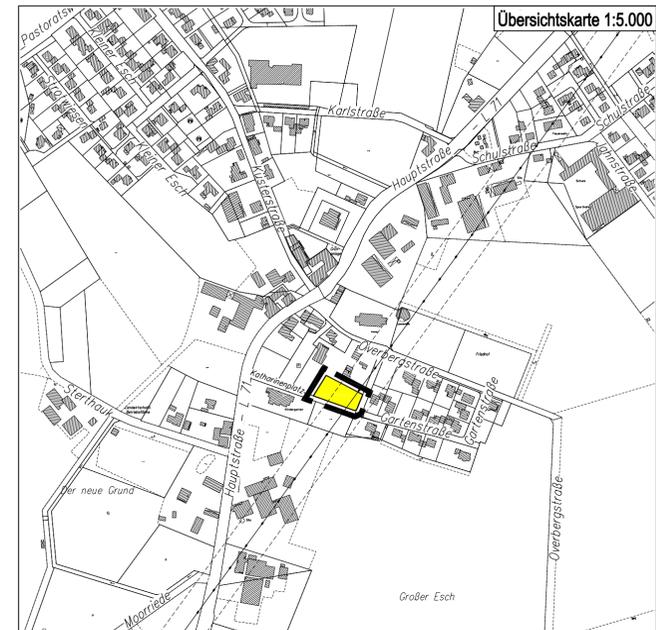
Bürgermeister .....

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, 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) meldepflichtig 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. Meldepflichtig 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**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 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).  
**Bauordnungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).  
**Planzeihenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2022 (Nds. GVBl. S. 191).  
**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).



**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN ENDFASSUNG - ENTWURF „AN DER KIRCHE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE VOLTLAG E**

**SAMTGEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK**

<p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Voltlage, den .....</p> <p>Bürgermeister .....</p>	<p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... Im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Voltlage, den .....</p> <p>Bürgermeister .....</p>
<p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Voltlage, den .....</p> <p>Bürgermeister .....</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Voltlage, den .....</p> <p>Bürgermeister .....</p>
<p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu dem geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.</p> <p>Voltlage, den .....</p> <p>Bürgermeister .....</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:</p> <p style="text-align: right;"><b>PLANUNGSBÜRO</b>  <b>Dehling &amp; Twisselmann</b>          Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung          Spindelstraße 17 · 49060 Osnabrück          Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35</p> <p>Osnabrück, den 09.06.2021 / 25.08.2021 / 23.03.2022</p>

**Planunterlagen**      Geschäftszeichen: P 20003

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

**Landkreis:** Osnabrück  
**Gemeinde:** Voltlage  
**Gemarkung:** Voltlage  
**Flur:** 32  
**Maßstab:** 1:1.000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.2020). 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.

Angefertigt durch ÖbV Jens Alves  
 Quakenbrück, den .....

Öffentl. best. Verm.-Ing.

**VERMESSUNGSBÜRO**  
**ALVES**  
 OFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE  
 Danziger Straße 17 · 49610 Quakenbrück  
 Tel.: 05431/9431-0 Fax: 05431/9431-31  
 www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de