



- Planzerklärung (gem. PlanzV 90)**
- Art der baulichen Nutzung**
- Algemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Fläche für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a1 bis a4 abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
 - Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze mit überbaubarem Bereich im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
 - Baugrenze mit überbaubarem Bereich in der Gemeinbedarfsfläche
- Verkehrflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - R. u. F. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Verkehrsgrün
 - Zweckbestimmung Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und Bauweisen
 - Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhen
 - Bemaßung in Meter
 - Flächen auf denen der Geruchsimmissionsgrenzwert von IW = 0,10 überschritten wird
- Planeintragungen ohne Normcharakter**
- 59 Höhenlinien
 - Geplante Trafostation der Westnetz GmbH
- HINWEISE**
- Nr. 1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Verstärkungen -, die Aufschlüsse 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) 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.
- Nr. 2 Artenschutz**
- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung ebnet nicht den Weg auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Nr. 3 Brandschutz**
- Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Errichtung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.
- Nr. 4 Erdverlegte Versorgungsanlagen**
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf evrdverlegte Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit- oder Gasversorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
- Nr. 5 Landwirtschaftliche Immissionen**
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als örtlich hinzunehmen.
- Nr. 6 Altablagerungen / Altlasten**
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Osnabrück - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Nr. 7 Wasserschutzgebiet**
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Ahausen-Sitter. Daher sind die Vorschriften, Auflagen und Bestimmungen des Wasserschutzgebietes einzuhalten. Gleiches gilt für die rechtlichen Vorgaben für Baummaßnahmen innerhalb von Trinkwasserversorgungsgebieten.
- Nr. 8 Energieparendes Bauen**
- Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energieparenden Wärmeschutz und energieparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.
- Nr. 9 Telekommunikation**
- Nur errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

PRÄAMBEL

Präambel des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Gemeinde Anklam den Bebauungsplan Nr. 59 "Nördliche Kunkheide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Anklam, den 10.12.2019

gez. Brummer - Bange
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten
Janina A. Boner, U. N. Partner
Postfach 100000, 31525 Osterode am Harz
Telefon: 05301 2010-0
Telefax: 05301 2010-100

Odenburg, den 05.11.2019

gez. Gramann
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Anklam hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Anklam, den 10.12.2019

gez. Brummer - Bange
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Anklam hat in seiner Sitzung am 03.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 19.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" und der Begründung haben vom 01.07.2019 bis 06.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Anklam, den 10.12.2019

gez. Brummer - Bange
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Anklam hat den Bebauungsplan Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Anklam, den 10.12.2019

gez. Brummer - Bange
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 30.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Anklam, den 10.12.2019

gez. Brummer - Bange
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Anklam, den 10.12.2019

Unterschrift

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Anklam, den 10.12.2019

Unterschrift

Planunterlagen Auftragsnummer: P 16010

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Quelle: Ansoz aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Anklam
Gemarkung: Anklam
Flur: 4, 5
Maßstab: 1:1000

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 nichtzweckgebundene wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 20. Jun. 2018). 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.

E: Einbezogenes Flurstück in das Flurstückverzeichnis Anklam-Nord, Nr. 2506.

Angefertigt durch: **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jans Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quaterbrück, den 20. Jun. 2018

Öffentl. best. Verm.-Ing.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 18 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 28 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a3 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 34 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a4 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 60 m zulässig.

Angebauter Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushalten. Hausgruppen bestehen aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäudeeinheiten.

Nr. 3 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen (Reihenhäusern) höchstens zwei Wohnungen pro Gebäudeeinheit zulässig sind,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 höchstens zehn Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 höchstens sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

Nr. 4 Sockelhöhe

entfällt

Nr. 5 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten die zulässigen Höhen baubarer Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über NN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die höchste Punkt des Daches (Oberkante First). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Nr. 6 Freihaltung des nichtüberbaubaren Bereichs entlang der Straßenseite

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind.

Nr. 7 Stauraum vor Garagen oder Carports

Werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen oder Carports so auf dem Baugrundstück platziert, dass eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, muss der Stauraum zwischen Garage bzw. Carport und der Straßenbegrenzungslinie mindestens eine Länge von 5,00 m aufweisen.

Nr. 8 Anpflanzungsgebot

Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

Nr. 9 Zuordnungsfestsetzung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" zugeordnet.

Nr. 10 Insektenschonende Straßenbeleuchtung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet der öffentlichen Bereiche nur solche Lampentypen zulässig sind, deren Licht vornehmlich die Verkehrswege beleuchtet und nur zu geringen Teilen zu den Seiten und nach oben abstrahlt. Diese sind mit UV - armen, Insekten schonenden Beleuchtungskörpern z. B. in Form von LED - Leuchtmitteln mit einer warmweißen Lichtfarbe (2700 K) auszustatten. Alternativen können auch Naturdampf-Niederdrucklampen zum Einsatz kommen.

Nr. 11 CEF - Maßnahme als Ersatz für den Verlust von drei Feldierchenrevieren

Da von einem Verlust von drei Revieren der Feldierche auszugehen ist, ist für diese nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BnatschG betroffene Art, die Durchführung einer CEF - Maßnahme (vorgesehene Ausgleichsmaßnahme) erforderlich, um einen Verbotbestand zu vermeiden zu können. Deshalb ist seitens der Gemeinde Anklam ein geeignetes Ersatzhabitat in ausreichender Größe zur Verfügung zu stellen. Einzelheiten zur Umsetzung (Lage und Größe des Ersatzhabitats, Ausgestaltung der Flächen, Zeitpunkt der Durchführung, Monitoring etc.) sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 zu entnehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannte und beschriebene CEF - Maßnahme dem Bebauungsplan Nr. 59 "Nördliche Kunkheide" zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die §§ 2 bis 5 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für die Bereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

§ 2 Dachkonstruktion

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundfläche als 50 qm Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freizeite sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 15 Grad und als Flachdach ausgebaut werden.

§ 3 Dachdeckung

Die geneigten Dächer sind mit Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

§ 4 Einfriedigung

Freistehende Zäune jeglicher Art sind an den straßenzugewandten Seiten als Grundstücksgrenzung grundsätzlich unzulässig. Einfriedigungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m können in die Hecken bzw. Anpflanzungen integriert werden.

§ 5 Vorgartengestaltung

Im Bereich zwischen der vorderen Bauflucht der Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind die nicht durch Gebäude, Zuwegungen, Garagenzufahrten oder Stellplätze überbauten Flächen der Grundstücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Komplettversiegelungen sowie die Herrichtung als Schotter-, Split- oder Kiesfläche sind nicht zulässig.

Gemeinde Anklam
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 59

"Nördliche Kunkheide"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ENDFASSUNG

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Anklam, den Siegel

GEMEINDE ANKLAM
Der Bürgermeister