

**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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394).

**Bauabstandsverordnung** - BauAVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023, Nr. 176).

**Planzeichenverordnung** 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).

**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024, Nr. 153).

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKoMVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Altlasten:  
Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück liegen in einem Abstand von rund 150 m westlich und südwestlich des Plangebiets zwei Altstandorte (Lange Straße 38 und Lindenstraße 3). Die Altstandorte selber sowie auch Bereiche zwischen den Altstandorten und dem Plangebiet sind bereits bebaut. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine Gefährdungen für das Plangebiet zu erwarten.
- Baudenkmal und Archäologische Denkmalpflege:  
Das Plangebiet liegt im Nahbereich des denkmalgeschützten Ortskerns Gehrde (Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG, Lange Str. 30, 32, 34-54, 56, 58, 60 u. 62, Feldstr. 1, 3 u. 5, Lindenstr. 2, Blumenhalle 2). Bauliche Maßnahmen im Umfeld dieser Baudenkmal unterliegen den Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzes und sind ggf. nach § 8 und 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Denkmalbehörde beim Landkreis Osnabrück ist daher rechtzeitig vor Beginn baulicher Maßnahmen zu beteiligen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte (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) 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.
- Artenschutz:  
Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**Planunterlagen** Geschäftszeichen: P 23018

**Kartengrundlage:** **Liegenschaftskarte 1:500**  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023

**Landkreis:** Osnabrück  
**Gemeinde:** Gehrde  
**Gemarkung:** Gehrde  
**Flur:** 3  
**Maßstab:** 1:500

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 nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldverzeichnisses. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.11.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angfertigt durch ObV Jens Alves  
Quakenbrück, den .....

Öffentl. best. Verm.-Ing.

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

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6** Geschossflächenzahl
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a25** abweichende Bauweise (Gebäude bis max 25 m Länge sind zulässig, siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie**
- Grünflächen**
- Grünflächen - öffentlich -**
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Gehrde diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

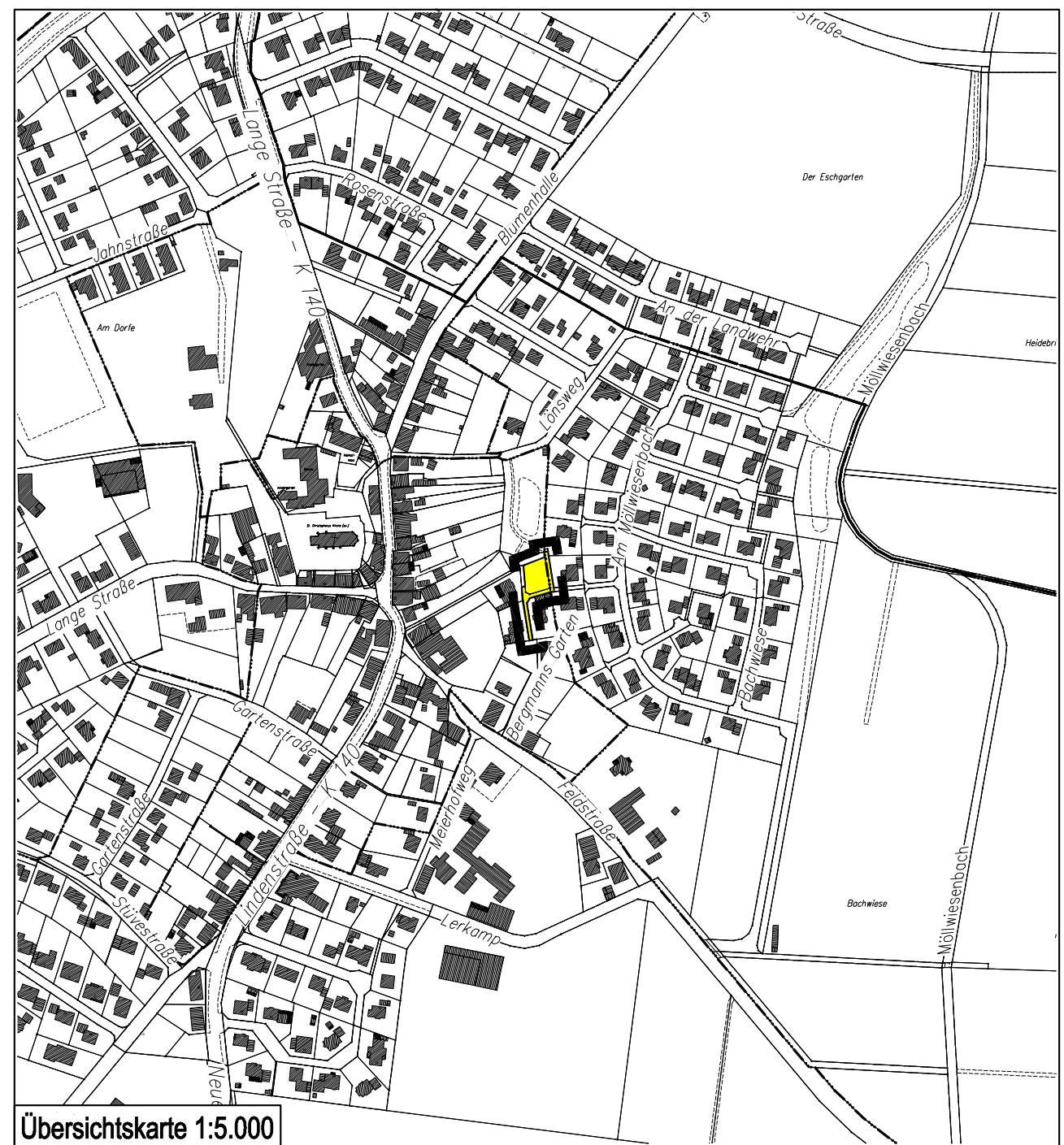
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A Planungsrechtliche Festsetzungen** – gemäß § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
    - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Zulässig sind:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nicht zulässig sind:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - Gartenbaubetriebe
      - Tankstellen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**
    - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger nächstliegender erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 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.
    - Die Firsthöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 9,50 m nicht überschreiten.
    - Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die maximal zulässige Traufen- und Firsthöhe eingehalten wird.
    - In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschossflächenzahl anzurechnen.
    - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgenden Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenteil) oder Schotterrasen.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
    - In der abweichenden Bauweise a25 sind Baukörperlängen bis max. 25 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
  - Regelungen zu Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
    - Für Garagen und Carports gelten folgende Auflagen:  
Zwischen der Einfahrtseite von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)**
    - Im WA sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2, je Doppelhaushälfte ebenfalls maximal 2 Wohnungen zulässig.
    - Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
  - Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbäum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
    - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen in der Begründung (Kapitel 5.6.8) zu verwenden.
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Die Baufeldräumung (das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01.10. und 28.02.) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.  
Zum Schutz von Amphibien ist eine Anwanderung dieser Arten in das Plangebiet vor Beginn der Baufeldräumung durch einen fachgerecht aufgestellten und eingegrabenen Amphibienschutzzaun zu vermeiden. Dieser Zaun ist ab Anfang Mai aufzustellen und bis Ende Februar bzw. bis zum Abschluss der Baufeldräumung funktionsgerecht aufrecht zu erhalten.  
Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder das Beseitigen von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bereiche / Strukturen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (insbesondere Vögel und Fledermäuse sowie ggf. Amphibien) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
    - Aus Gründen des Insekten- und Fledermausenschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßeneintritte, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollen eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- B Örtliche Bauvorschriften (Baugestalterische Festsetzungen)** – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO
- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss zwischen 35 und 45 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Waln- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden, sofern die Dachneigung des Flachdaches 5 Grad nicht überschreitet.
  - Bestimmungen zur Gestaltung von Einfriedungen
    - Höhe von Einfriedungen: Einfriedungen dazu gehören auch Heckenpflanzungen, sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen sind nötigenfalls rechtzeitig zurückzuschneiden.
    - Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wegen: Einfriedungen dürfen maximal bis an die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie bzw. an den äußeren Rand der angrenzenden Wegefläche heranreichen. Lebende Einfriedungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, dass sie auch in ihrem ausgewachsenen Endzustand die senkrechte Projektion der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
    - Bauart, Baustoffe und Bauteile von Einfriedungen: Einfriedungen in Form von Mauern sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nicht zulässig. Sonstige Einfriedungen müssen sich dem Gebäudecharakter anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen insbesondere folgende Baustoffe oder Bauteile nicht verwendet werden: Betonpalisaden und Betonpoller, Betonkübel (bepflanzt oder unbepflanzt), Waschbeton, Metall- oder Faserzementplatten, Jägerzäune, Kunststoffmatten, Schilfmatten, geschlossene Bretterzäune, Stacheldraht, Maschendraht. Dies gilt nicht, wenn die angeführten Materialien so in lebendigen Zäunen (Einfriedungen aus Anpflanzen) integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.  
Zur Herstellung lebendiger Zäune (Einfriedungen aus Anpflanzen) dürfen bis auf nachfolgende Ausnahmen nur Laubgehölze verwendet werden. Von den Nadelgehölzen dürfen lediglich Eiben (Taxus baccata) sowie Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) verwendet werden.

- Die Hauptdachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit Dachziegel gedeckt werden. Die Dachziegeldeckung darf farblich ausschließlich in Anlehnung an die DIN-RAL-Farben Nr. 2000 bis 2004 (Farbreihe orange), Nr. 3013 und 3016 (Farbreihe rot) erstellt werden. Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe der Fläche 50 v. H. der dazu gehörigen Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand vom Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
- Bei Hauptgebäudeflächen sind die Flächen von Gebäudeaußenwänden in Ziegelverblendmauerwerk zu erstellen. Als Ziegelverblendmauerwerk sind nur rote bis rotbraune gebrannte Mauerziegel in Anlehnung an DIN RAL-Farben Nr. 3000, 3002, 3016, 8004 und 8012 zu verwenden.

Gehrde, den .....

Bürgermeisterin .....



**EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG (VERFAHREN GEM. §§ 3/4 ABS. 2 BAUGB)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29 A „BERGMANNS GARTEN - ERWEITERUNG“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE GEHRDE**

**SAMTGEEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... örtlich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Gehrde, den .....	Gehrde, den .....
Bürgermeisterin .....	Bürgermeisterin .....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 21 v. m. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... örtlich bekannt gemacht.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschleunigungsverfahren § 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom ..... bis einschli. .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.	Gehrde, den .....
Gehrde, den .....	Bürgermeisterin .....
Bürgermeisterin .....	Bürgermeisterin .....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom ..... bis einschli. .... gem. § 4a Abs. 31 v. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom: .....
Gehrde, den .....	<b>PLANUNGSBÜRO Dehling &amp; Twisselmann</b> Stadt-, Bauland- und Landschaftsplanung Mühlensstraße 5   49074 Osnabrück Tel. (0541) 222 57   eMail: pbsd@web.de
Gehrde, den .....	Osnabrück, den 23.05.2024
Bürgermeisterin .....	Bürgermeisterin .....