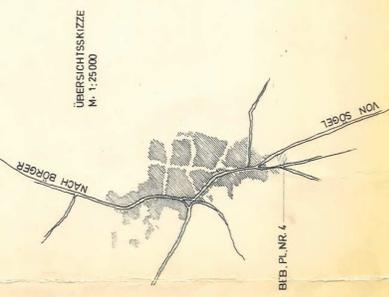
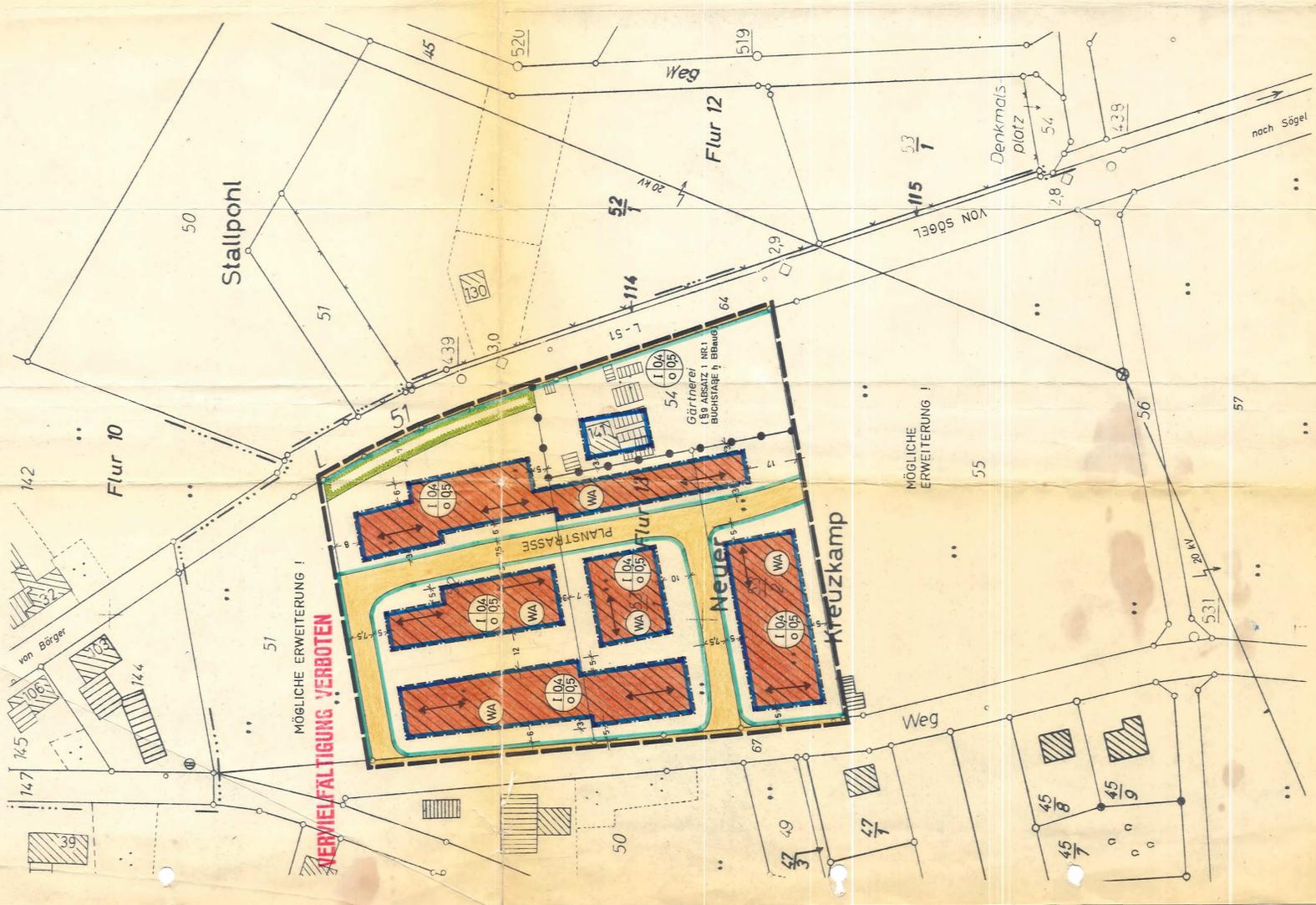


Kreis Aschendorf-Hümmling  
 Gemarkung Werpeloh  
 Gemeinde Werpeloh  
 Flur 13tl/w.

Maßstab 1:1000



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH DEM STAND VOM 28.1.1970 NACH. SIE IST IN BEZUG AUF DARSTELLUNG DER GRENZEN UND BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI!

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

Bestraßungsgel den 5. Mai 1970  
 Katasteramt  
 Verm.-Oberamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
 DER GEMEINDE WERPELOH  
 „KÄMPE“  
 KREIS ASCHENDORF-HÜMMLING

Festsetzungen gemäß § 9 BBAUG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 241) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1 = Geschützzahl
- 2 = Bauweise, o = offen
- 3 = Grundflächenzahl (GFZ)
- 4 = Geschosflächenzahl (GFZ)



Allgemeines Wohngebiet

II. Sonstige Festsetzungen

- a)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
  - Grünstreifen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BBAUG)
  - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (HAUPTFESTRICHTUNG)

b) Für die weiteren Festsetzungen gelten die im Plan enthaltenen Bestimmungen, sowie jene, die sich in der zu diesem Plan gehörenden Satzung befinden.

PLANENTWURF BEARBEITET: OSNABRÜCK, DEN 15.1.1970  
 ORTSPLANNER: DIPL.-RER. HORT. HEINZ NOLTE  
 OSNABRÜCK, KOMMENDIERSTR. 12



DER RAT DER GEMEINDE WERPLOH HAT AM 15.1.1970 GEMÄSS § 7(1) BBAUG DIE AUFSTELLUNG DIESES PLANES BESCHLOSSEN. WERPLOH, DEN 15.1.1970

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 2(6) BBAUG IN DER ZEIT VOM 28.1.1970 BIS 2.5.1970 OFFENTLICH AUSGELEGEN. WERPLOH, DEN 28.1.1970

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 BBAUG AM 14. Mai 1970 DURCH DEN RAT DER GEMEINDE WERPLOH, DEN 14. Mai 1970 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. WERPLOH, DEN 14. Mai 1970

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11 BBAUG MIT VERFLÜGUNG VOM 10. JULI 1970 GENEHMIGT WORDEN. OSNABRÜCK, DEN 10. JULI 1970

DIESER MIT VERFLÜGUNG VOM 10. JULI 1970 GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 12 BBAUG VOM 23.6.60 (BGBl. I S. 341) IN DER ZEIT VOM WERPLOH, DEN 10. JULI 1970 BIS OFFENTLICH AUSGELEGEN.

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BBAUG AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM WERPLOH, DEN 10. JULI 1970

BÜRGERMEISTER-GEMEINDEDEKRETOR

BÜRGERMEISTER-GEMEINDEDEKRETOR

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Kämpfe" vom 15. Januar 1970  
der Gemeinde Werpeloh, Kreis Aschendorf-Hümmling

### 1. Allgemein

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen in Flur 13 der Gemeinde Werpeloh westlich der Landesstraße 51 von Sögel nach Papenburg. Das Baugebiet wird über einen ausgebauten Gemeindeweg an den Ortskern Werpeloh angeschlossen. Die Landesstraße bleibt anbaufrei bis auf die bereits vorhandene Gärtnerei.

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen in erster Linie der Verbesserung der örtlichen Wohnverhältnisse, nachdem das Baugebiet Nr. 1 nahezu bebaut ist.

Die Ausweisung der Bauflächen geschieht im Einvernehmen mit den Grundstücksbesitzern. Die Gemeinde behält sich jedoch bodenordnende Maßnahmen nach 4. und 5. Teil BBauG vor.

Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Werpeloh nicht. Das grundsätzliche Einvernehmen der Regierung und des Landkreises zur Ausweisung dieser Baufläche - soweit sie den örtlichen Wohnverhältnissen dient - ist gegeben. Die ausgewiesenen Baugrundstücke (18 Einzelhäuser) entsprechen dem derzeitigen Bedarf der Einwohner der Gemeinde Werpeloh.

### 2. Siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die Schmutzwässer sollen in Dreikammergrube nach DIN 4261 auf den einzelnen Grundstücken geklärt und verrieselt werden. Der Untergrund und die vorgeschenen Grundstücksgroßen lassen eine Verrieselung zu.

Die zentrale Trinkwasserversorgung durch das Wasserwerk Werthe ist gesichert. Die Hauptwasserleitung ist vorhanden.

Das Oberflächenwasser wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation geleitet.

Das Siedlungswasserwirtschaftliche Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

### 3. Kosten der Erschließung

Für den Ausbau der Wohnstraßen einschl. Oberflächenentwässerung und Belichtung entstehen an Kosten ca. DM 45.000,--.

Davon zu Lasten der Gemeinde 10 % ca. DM 4.500,--

Im übrigen entstehen der Gemeinde keine Kosten.

4. Erschließungstechnische Angaben

- a) Geschossflächen ca. 2.500 qm
- b) Wohneinheiten ca. 25 WE

c) Die Verkehrserschließung geschieht durch eine 7,50 m in U-Form geführte Planstraße, die an einen vorhandenen Wirtschaftsweg angebunden ist. Dieser Wirtschaftsweg hat unmittelbar Verbindung mit dem Ortsmittelpunkt.

Für den ruhenden Verkehr, der in diesem Baugebiet sehr gering sein wird, sind keine gesonderten Parkflächen ausgewiesen. Stellplätze und Garagen können bei offener Bauweise auf den genügend großen Einzelgrundstücken in ausreichendem Maße eingerichtet werden.

Bearbeitet:

Osnabrück, den 15. Januar 1970

Dipl. rer. hort. Heinz Nolte  
- Ortsplaner -

45 Osnabrück, Kommanderiestraße 12  
Tel. 0541 / 24990

*Uhr*

Werpeloh, den 15. Mai 1970

*Uhr*  
Bürgermeister



*Kilms*  
Ratsmitglied

## Satzung

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Kämpa" vom 15. Januar 1970  
der Gemeinde Werpeloh, Kreis Aschendorf-Hümmling.

Aufgrund des § 6 der Nieders. Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955 (Nds. GVBl. I S. 126) in Verbindung mit den §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung vom 26. 6. 1962) hat der Rat der Gemeinde Werpeloh am ~~4~~ 5. 1970 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Für die Bebauung des in Flur 13, Gemarkung Werpeloh, Gemeinde Werpeloh, gelegenen Baugebietes ist für den im Plan angegebenen Geltungsbereich der Bebauungsplan vom 15. 1. 1970 verbindlich. Bebauungsplan und Anlagen können in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

### § 2

(Nutzungsfestsetzungen gemäß § 9 BBauG und Bau-nutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 - BauNVO -)

Art der baulichen Nutzung: "Allgemeines Wohngebiet" (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Geschößzahl sind in den Erläuterungen des Planes festgesetzt.

Die Ausnahme Ziffer (3) 5 (Tankstellen) des § 4 BauNVO ist ausgeschlossen.

### § 3

(Sockelhöhe)

Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen in der Mitte des Baukörpers, nicht mehr als 50 cm über Gelände liegen.

### § 4

Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten. Garagen sind im Bauwich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Grundstücksgrenze zulässig.

§ 5

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß die Gestaltung der in dem o. a. Bebauungsplan vorgesehenen Baulkörper sowie für die Grundstückseinfriedigungen die von der Gemeinde aufgrund der Verordnung über die Baugestaltung vom 10. 11. 1936 (RGB1. I S. 938) erlassene Satzung vom zu beachten ist.

§ 6

(Ausnahmen und Befreiungen)

a) Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 (1) in begründeten Fällen die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, sofern hierdurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden:

- 1. Zahl der Vollgeschosse von ein- auf zweigeschossig.
- 2. Höhenlage der baulichen Anlagen
- 3. Abgrenzung des überbaubaren Bereiches (Baugrenze) um 2 m

b) Befreiungen regeln sich nach § 31 Abs. 2 BBauG.

§ 7

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gemäß § 6 (2) der Nieders. Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 35 - 37 des Nieders. Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu DM 150,00 bzw. die Ersatzvornahme angedroht. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 des BBauG bleibt hiervon unberührt.

§ 8

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Werpeloh, den 15. Mo. 1970

*Mus*  
(Bürgermeister)



*Gilms*  
(Ratsmitglied)

**Genehmigt**

**Der Regierungspräsident**

Osnabrück, den 10. Juli 1970



*L.A. Dank*  
Oberhaupt