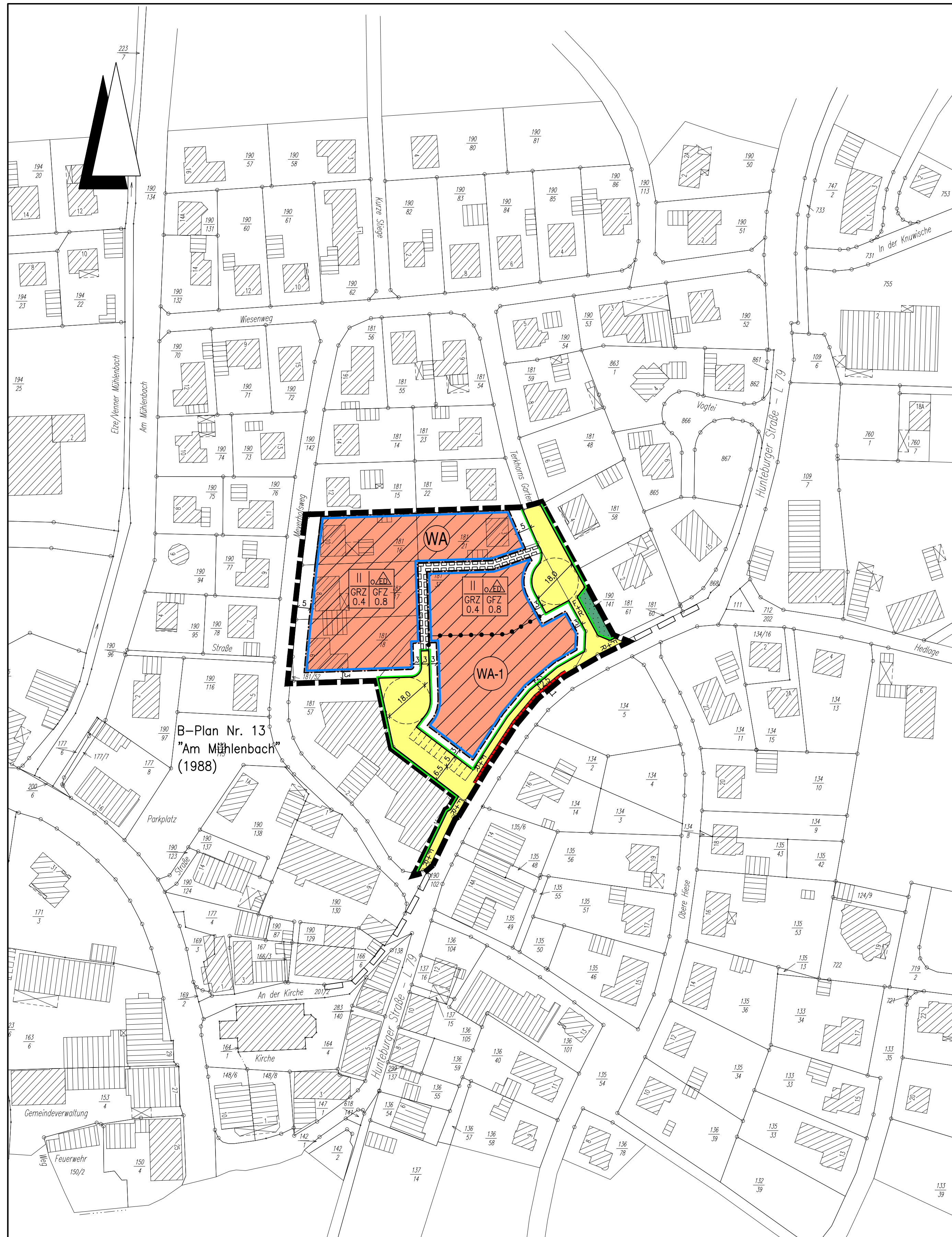




# GEMEINDE OSTERCAPPELN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 13

### „Am Mühlenbach“ 3. ÄNDERUNG



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung 1. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrünze mit Grenzmal
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Überbaubarer Bereich (WA-1) i.V.m. den textlichen Festsetzungen  
Allgemeines Wohngebiet i.V.m. den textlichen Festsetzungen  
nicht überbaubarer Bereich
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschöbflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mauer
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (Schmutzwasser-, Regenwasserkanal) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A: Planungsrechtliche Festsetzungen

###### § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)

- Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußbodens, Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschießenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,3 m nicht überschreiten.
  - Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt, 3,80 m nicht überschreiten.
  - Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschossfußbodens bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 9,5 m nicht überschreiten.

###### § 2 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.  
In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig.  
Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

###### § 3 Außerkrafttreten von Satzungen

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Mühlenbach“ tritt der Bebauungsplan Nr. 13 (Ursprungsplan) insoweit außer Kraft, als dieser durch den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfasst wird.

###### § 4 Regelungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- (WA-1) 1. Bauzeile entlang der Hunteburger Straße – L 79
- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Vorderfronten (im Bezug auf die L 79) sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w,res = 40 dB) gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' einzustufen. An den Seitenfronten (Nord und Süd) sind in den Lärmpegelbereich III (erf. . R' w,res = 35 dB) einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über eine vom Lärm abgewandte Seite (hier: Westseite) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
  - Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten, usw.) sind im Lärmschatten der Gebäude und/oder anderer Baukörper zu errichten (Westseite).

##### B: Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte**
  - Die zulässige Dachform ist das Sattel- und das (Krüppel-)Walmdach.
  - Die Dachneigung muss zwischen 27° bis 50° betragen.
  - Dachaufbauten (Gauben, max. 3 Einzelgauben) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf ein Drittel der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) – nicht überschreiten.
  - Die Höhe der Dachaufbauten wird auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, begrenzt.
    - vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
    - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m; eingehalten wird.
- Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

##### C: Hinweis

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 79 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“, 3. Änderung, bestehend aus der Zeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ostercappel, den ..... (SIEGEL) ..... Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 25.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Mühlenbach“, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Venne, Flur 22  
Maßstab: 1:1000

Geschäftsnachweis  
L4–228/2009

Die dieser Planunterlage 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 nichtteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.3.2009). 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 16.12.2009

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück (Siegel) ..... gez. Dr. Wissel ..... Vermessungsdirektor

#### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“, 3. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 17.07.2009 bis zum 31.07.2009 durchgeführt.

Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.2009 bis 09.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostercappel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Inkrafttreten

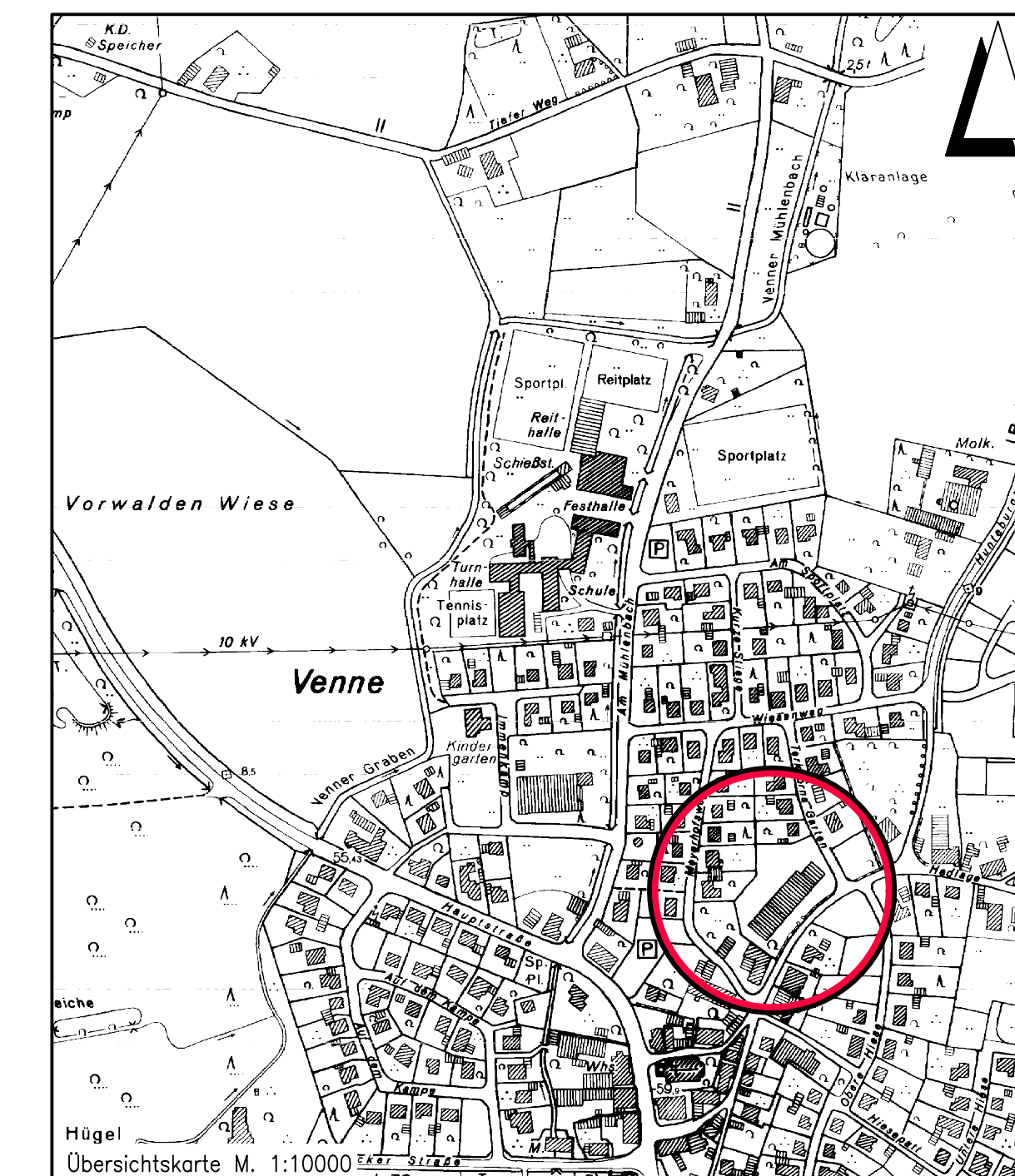
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“, 3. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.  
Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Ostercappel, den ..... Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
		2009-03	Gr
		2009-03	Hd
		2009-12-15	Gr
		2009-12-15	Ev

H:\OSTERC\209076\BGB\Bebauungsplan01-AB.dwg(Layout1) – (01-1-0)



## GEMEINDE OSTERCAPPELN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 13

#### „Am Mühlenbach“ 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gemäß § 13a BauGB

### ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Untertage : 1

Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Poldatum: 2009-12-17

Letztes Speicherdatum: 2009-12-17