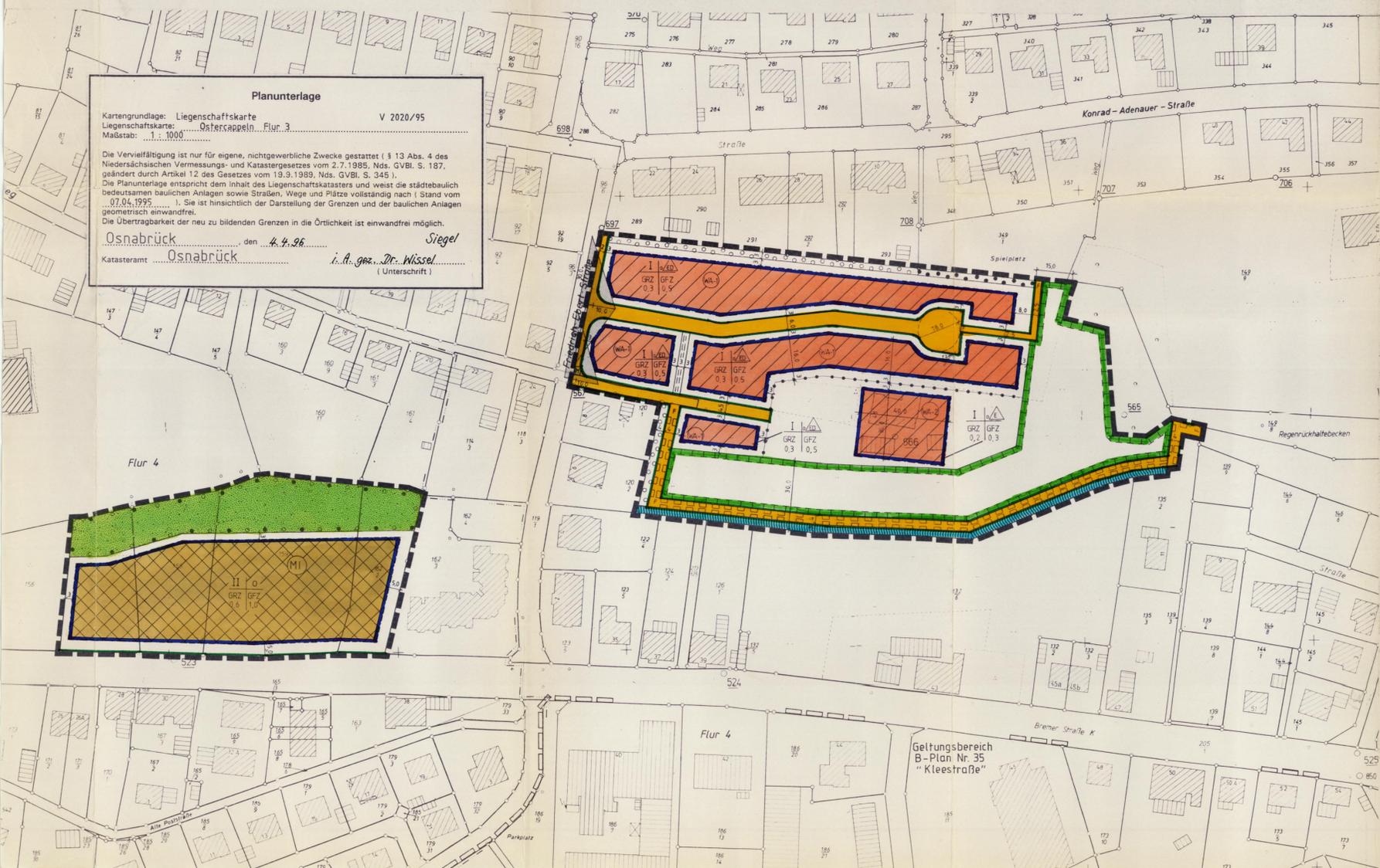




GEMEINDE OSTERCAPPELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 40

"BREMER STR. U. ÖSTL. HOHLWEG"



Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2020/95
 Liegenschaftskarte: Ostercappel, Flur 3
 Maßstab: 1:1000
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.3.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.1995). 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 4.4.1996, i. A. gez. Dr. Wissel (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 und der Bauzeichungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet i. V. m. § 2 der textl. Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Mischgebiet
- nicht überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einzelhausbebauung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußweg
- Fußweg und Fahrrecht für die Gemeinde Ostercappel
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- private Grünfläche
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
- Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K)
- Gewässer
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Stellfläche für Müllbehälter der Anlieger (vorübergehend)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gebäudehöhe**
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Sockelhöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückachse).
a) Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf vorgeannten Höhen-Bezugspunkt maximal um 0,5 m überschreiten, sofern nicht die in den Absätzen b) und c) genannten Voraussetzungen gegeben sind.
b) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb des überbaubaren Bereichs auf dem Baugrundstück 0,5 m bis 1,0 m, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens maximal 20 cm über dem vorgeannten Höhen-Bezugspunkt liegen.
c) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb des überbaubaren Bereichs auf dem Baugrundstück mehr als 1,0 m, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens den vorgeannten Höhen-Bezugspunkt nicht überschreiten.

- Traufenhöhe**
WA-1/WA-2-Gebiet
Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgeannten Höhenbezugspunkt, 4,0m nicht überschreiten.

- MI-Gebiet:**
Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgeannten Höhenbezugspunkt, 6,50 m nicht überschreiten.

- Grundflächenzahl (WA-1-Gebiet, MI-Gebiet)**
Die Grundflächen von Garagen (gem. § 12 BauNVO) einschließlich ihrer Zufahrten und Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgenden Regelungen nicht überschreiten. Die in § 19 (4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.
WA-1-Gebiet:
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 durch Zufahrten und Stellplätze ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfüßig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenannteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.
MI-Gebiet:
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 auf max. 0,8 durch Zufahrten und Stellplätze ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfüßig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenannteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

- Geschoßflächenzahl**
Gem. § 20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

- Anzahl der zulässigen Wohnungen**
Gem. § 9 (1) Nr. 6 sind pro Grundstück und Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

- Engrünung (gem. § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)**
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen (sh. hierzu auch die Vorgaben der Grünordnungsplanung).
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 b (MI-Gebiet) ist der Bestand der Vegetation dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist eine Bepflanzung gem. der pot. natürlichen Vegetation vorzusehen (sh. hierzu auch die Vorgaben der Grünordnungsplanung).
Innerhalb der vorgeannten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a + b sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) unzulässig.
In den WA-1-Gebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. (sh. Artenliste GOP)
In der Straßenverkehrsfläche: Nördliche Stichstraße/ Planbereich "Östlich Hohlweg" ist je angefangene 200 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. (sh. Artenliste GOP)

- Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke sind die gemäß den Vorgaben der Grünordnungsplanung vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen durchzuführen.

- Versiegelungsfestsetzung (i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Die Verkehrsflächen: Fußweg und die Flächen mit Leitungsrecht sind mit Wassergebundene Wegedecke zu erstellen. (sh. auch GOP)

B: Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten**
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal- und Krüppel-Walmdach.
b) Dachneigungsänderbreite:
- **WA-Gebiet:**
Die Dachneigung muß zwischen 38° und 45° betragen.
- **MI-Gebiet:**
Die Dachneigung muß zwischen 25° und 35° betragen.
Dachaufbauten (Gauben), Dachschneitte (Loggien) sind zulässig, ihre Gesamtlänge je Gebäuseite darf 1/3 der jeweiligen Traufenhöhe - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche - nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten wird auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, begrenzt.
Dachaufbauten, -einschnitte sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m, vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Pro Gebäuseite sind nur Dachaufbauten (Gauben), oder Dachschneitte (Loggien), oder ein Frontspieß zulässig.

- Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 u. 14 BauNVO)** sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ostercappel, den 14.03.1996
 Bürgermeister (Unterschrift)
 Gemeindedirektor (Unterschrift)

Vorfahrtsvermerke Aufstellungsvermerk

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostercappel, den 14.03.1996
 (Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.3.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.1995). 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.

Katasteramt (Unterschrift)

Planverfasser

INGENIEUR PLANUNG
 Büro für Stadtbauwesen
 Osnabrück, Lohstraße 13 • 49074 Osnabrück
 Telefon 0 54 1 27 80 0 • Fax 8 80 88
 Wollherstr., den 14.03.1996
 (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.10.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.11.1995 bis 21.12.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Ostercappel, den 14.03.1996
 (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Ostercappel, den (Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Ostercappel, den 14.03.1996
 (Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22. April 1996 angezeigt worden.
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verlegung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verlegung vom heutigen Tage ~~ortsüblich bekanntgemacht~~ nicht gettet gemacht.
 Osnabrück, den 16. Juli 1996, am Auftrage (Siegel)
 Aufsichtsbüro: Landesverwaltungsamt Osnabrück
 g.e. G. Bruns (Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verlegung vom am aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am betreten.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Verlegung / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Ostercappel, den (Unterschrift)

Inkrafttreten

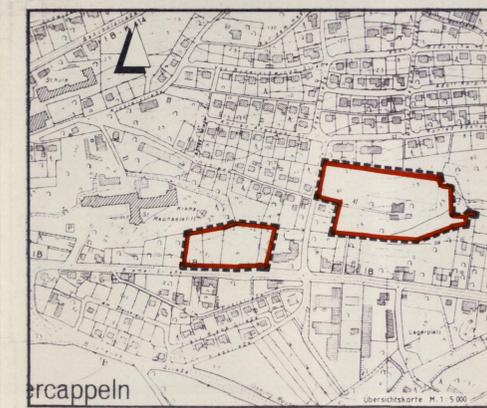
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.08.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 16.08.1996 in Kraft getreten.
 Ostercappel, den 26.08.1996
 Gemeindevorstand
 Der Gemeindedirektor
 i. V. K. (Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Ostercappel, den (Unterschrift)

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Ostercappel, den (Unterschrift)



GEMEINDE OSTERCAPPELN

Bebauungsplan Nr. 40

"Bremer Str. u. östl. Hohlweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

