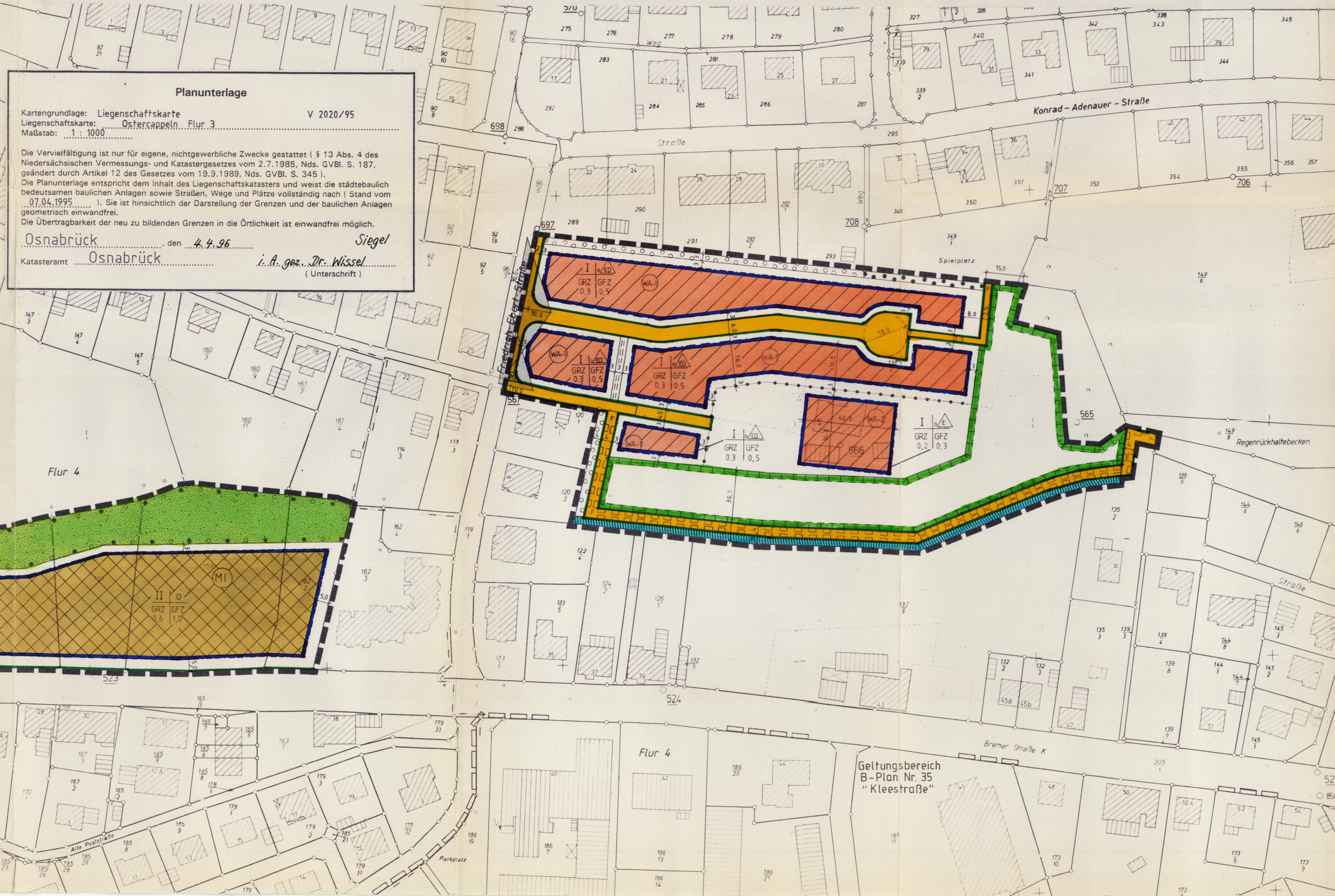




GEMEINDE OSTERCAPPELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 40

"BREMER STR. U. ÖSTL. HOHLWEG"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichnerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze		
Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		Wirtschaftsgebäude, -Garagen
Im übrigen wird auf die Planzeichnerverordnung DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.		

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

überbaubarer Bereich	Algemeines Wohngebiet
nicht überbaubarer Bereich	
überbaubarer Bereich	
nicht überbaubarer Bereich	

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
Einzel- und Doppelhausbebauung	Einzelhausbebauung
Baugrenze	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

VERKEHRSFLÄCHEN

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

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 Bepflanzungen 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

1. **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 (Grundstücksachse).
- a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens 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 Erdgeschoßfußbodens 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 Erdgeschoßfußbodens 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, 4,0 m 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 Grundfläche 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, breittufig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) 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, breittufig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) 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.

Eingrünung (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 (s. 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 (s. 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, (s. h. Artenliste GOP).
In der Straßenverkehrsfläche: Nördliche Stichstraße/Planbereich "Östlich Hohlweg" ist je angefangene 200 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, (s. h. 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. (s. h. auch GOP)

B. Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten
- Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walim- und Krüppel-Walmdach.
a) Dachneigungsbandbreite:
WA-Gebiet:
Die Dachneigung muß zwischen 38° und 45° betragen.
MI-Gebiet:
Die Dachneigung muß zwischen 25° und 35° betragen.
Dachaufbauten (Gauben), Dachabschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite 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 Gebäudeseite sind nur Dachaufbauten (Gauben), oder Dachabschnitte (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 örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ostercappel, den 14.03.1996
Bürgermeister (SIEGEL) Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung 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

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Wolfgang Herberich, den 14.03.1996

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

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.1996 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 14.03.1996 bis 14.04.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Ostercappel, den 14.03.1996

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

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22. April 1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage ortsüblich bekanntgemacht.
Osnabrück, den 16. Juli 1996
Aufsichtsbehörde: Landratsamt Osnabrück
Der Osnabrücker (Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom 14.03.1996 am 14.03.1996 aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 14.03.1996 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 14.03.1996 bis 14.03.1996 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Ostercappel, den 14.03.1996

Inkrafttreten

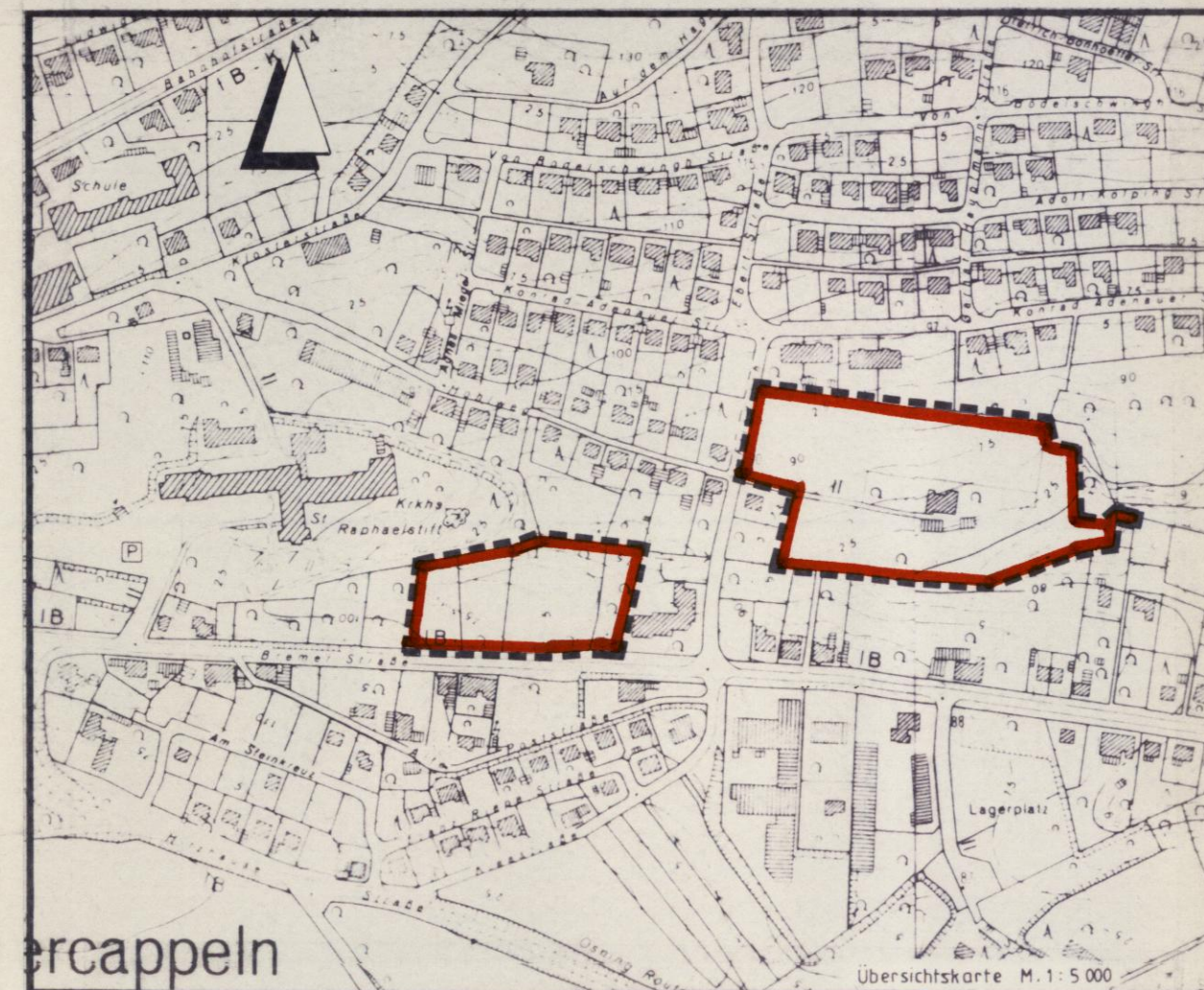
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.08.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 16.08.1996 in Kraft getreten.
Gemeinde Ostercappel
Der Gemeindevorstand (Unterschrift)

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 14.03.1996

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Ostercappel, den 14.03.1996



GEMEINDE OSTERCAPPELN
Bebauungsplan Nr. 40
"Bremer Str. u. östl. Hohlweg"
mit örtlichen Bauvorschriften

