

Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)
Aufgrund der §§ 1 Absatz 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 14 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 86 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 370) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Oster Cappeln einen Bescheidungsplan Nr. 74 „Auf der Höhe“ beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.11.2023.

Oster Cappeln, den 26.04.2023

gez. Erik Balmeyer
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oster Cappeln Flur 1
Maßstab: 1:1000
Quelle: Anlage aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 01. November 2021
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.11.2023).
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geographisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

• Geschöfflfächenzahl: Oster Cappeln, den 14.03.2023
L4-0983/2021

Planverfasser
Der Bescheidungsplan Nr. 74 „Auf der Höhe“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH Gesellschaftsberatung
Am Schötenberg 6
49076 Osnabrück
Osnabrück, den 31.01.2023
gez. I. A. Heike Rossmann
Planverfasserin

Verfahrensmerkmale
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oster Cappeln hat in seiner Sitzung am 03.12.2021 die Aufstellung des Bescheidungsplanes Nr. 74 „Auf der Höhe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.
Oster Cappeln, den 26.04.2023
gez. Erik Balmeyer
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.03.2022 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.04.2022 bis zum 05.05.2022 durchgeführt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Oster Cappeln, den 26.04.2023
gez. Erik Balmeyer
Bürgermeister

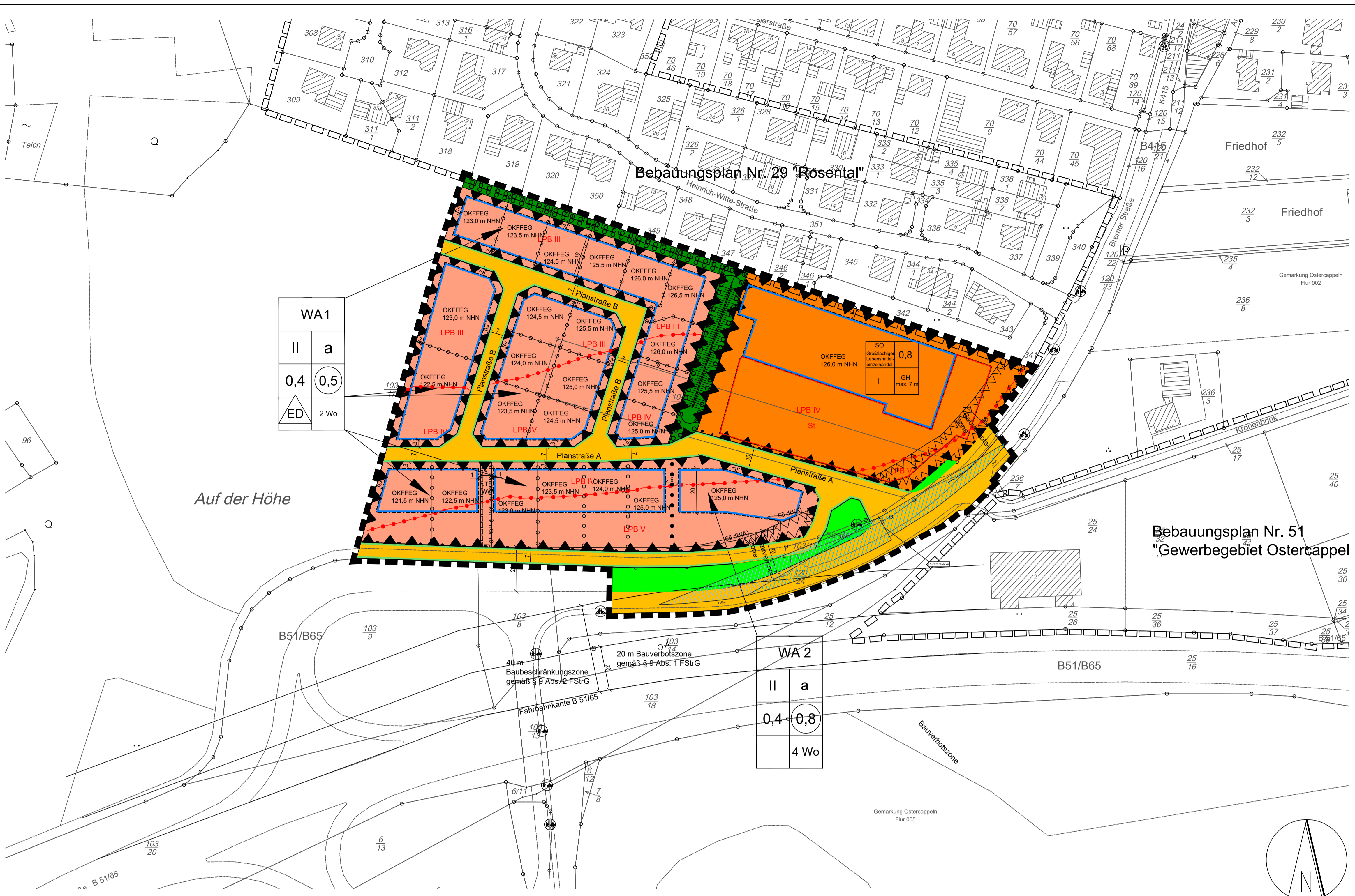
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Oster Cappeln, den 26.04.2023
gez. Erik Balmeyer
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oster Cappeln hat in seiner Sitzung am 17.10.2022 den Entwurf des Bescheidungsplanes und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bescheidungsplanes und die Begründung haben vom 26.10.2022 bis zum 25.11.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Oster Cappeln, den 26.04.2023
gez. Erik Balmeyer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oster Cappeln hat den Bescheidungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2023 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oster Cappeln, den 26.04.2023
gez. Erik Balmeyer
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bescheidungsplan wurde am 30.06.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 12 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bescheidungsplan ist damit am 30.06.2023 rechtsverbindlich geworden.
Oster Cappeln, den 10.07.2023
gez. Erik Balmeyer
Bürgermeister

Verteilung von Vorschriften
Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bescheidungsplanes ist die Verteilung von Vorschriften beim Zustandskommen des Bescheidungsplans und die Begründung nicht geteilt gemacht worden.
Oster Cappeln, den
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“ (SO)
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Festgesetzt wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.700 m² inklusive Vorkassenzone und Bäckerei zuzüglich der Fläche des innenliegenden Sitzbereichs und der Nebenräume einer Bäckerei / eines Cafés von 100 m².

§ 1.1 Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
R_{np,tag} = 35 dB
R_{np,nacht} = 30 dB

§ 1.2 Folgende Sortimentszusammensetzung (nahrungswirtschaftliche Sortimente), ist zulässig (§11 BauNVO):
• Hauptortiment auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche.
Lebensmittel (inkl. Getreide), Reformwaren, Diätgeräten (Körper- und Reinigungsmitel), Parfümerieartikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitschriften / Ki-ko-bedarf, Loto / Toto, Postshop, Bankautomat.
• Sämtliche zuvor nicht genannten nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

§ 1.3 Für die Nutzungen erforderliche Einrichtungen wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind allgemein zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen
sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

§ 3 Grundflächenzahl
(gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)
In den WA-Gebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 0,1 nur dann zulässig, wenn die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, treibfähig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanlie) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 30 % betragen.

§ 4 Gebäudehöhen
(gemäß § 9 BauGB)
Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“ gilt:
Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG).

§ 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt:
§ 4.2.1 Der untere Bemessungspunkt für die Traufen- und Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG).
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).
§ 4.2.2 Die Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten.
§ 4.2.3 Die maximale Gebäudehöhe (Friedhöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,00 m nicht überschreiten.

§ 5 Geschöfflfächenzahl
(gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO)
In den WA- Gebieten sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzonen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GF zu anzusetzen.

§ 6 Anzahl der zulässigen Wohnungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-Gebiet) maximal 2 Wohnungen und im WA2-Gebiet maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung in Doppelhäusern zulässig.

§ 7 Abweichende Bauweise
(gemäß § 22 Abs. 4 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-Gebiet) und WA2-Gebiet dürfen die Wohngebäude eine maximale Länge im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten.
Der seitliche Grenzabstand reicht sich nach der offenen Bauweise entsprechend den Vorschriften der NBO.

§ 8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“ sind Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der „Umgrünung von Flächen für Stellplätze“ und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 9 Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 9.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R_{wp,tag}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach) etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
Bürräume und Ähnliches
R_{wp,tag} = 35 dB
R_{wp,nacht} = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
Bürräume und Ähnliches
R_{wp,tag} = 40 dB
R_{wp,nacht} = 35 dB

Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
Bürräume und Ähnliches
R_{wp,tag} = 43 dB
R_{wp,nacht} = 38 dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{wp,tag} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S₁ zur Grundfläche des Raumes S₂ nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_u nach Gleichung (33) zu korrigieren.

$$K_u = 10 \cdot \lg \left(\frac{S_1}{0,8 \cdot S_2} \right)$$

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) sind nur in Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von tags > 65 dB(A) zulässig.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels und zur Minderung des möglichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

§ 9.2 Der an der westlichen Parkplatzgrenze erforderliche Lärmschutzwall muss folgendermaßen hergestellt werden (siehe Tabelle 11 zum Bericht Projekt-Nr. 4903/103).

Punkt	UTM-Koordinaten	Höhe der Wallkronen über NN [m]	
A	32446840,7	5799347,1	130,8
B	32446830,6	5799341,1	130,4
C	32446824,0	5799294,7	128,3

§ 10 Grünordnerische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzung / Anlage einer Strauch-Baumhecke auf privater Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-Gebiet) in der privaten Grünfläche mit Pflanzenbindung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im WA1-Gebiet ist eine Strauch-Baumhecke nach anerkannten Regeln der Technik anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (Maßnahme A1 Pflanzenauswahl und -qualität siehe Liste für Artenempfehlung im Anhang zum Umweltbericht).

§ 10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzung / Anlage einer Strauch-Baumhecke auf dem Lärmschutzwall in privater Grünfläche zwischen dem WA1-Gebiet und dem Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“ ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit Pflanzenbindung eine Strauch-Baumhecke auf Wall anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu Ersetzen (Maßnahme A2 Pflanzenauswahl und -qualität siehe Liste für Artenempfehlung im Anhang zum Umweltbericht).

§ 10.3 Anlage der Blühflächen im Allgemeinen Wohngebiet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Blühflächen anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Für die Begrünung sind vorgegebene Kräuter- / Staudenarten oder alternativ gebietsneigene Saatgutmischungen aus dem UG 2 zu verwenden (Maßnahme A3 Pflanzenauswahl und -qualität siehe Liste für Artenempfehlung im Anhang zum Umweltbericht).

§ 10.4 Weitere Regelungen zur Grünordnung
Die unter § 10.1 und § 10.2 genannten Flächen werden Teil der privaten Baugrundstücke. Innerhalb der unter § 10.1 und § 10.2 genannten Flächen sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig.

§ 10.5 Regelungen für das Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“
Pkw-Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“ sind nach der folgenden Maßgabe zu begrünen:
Mindestens ein standortgeschichtlich ausbaufähiger Pkw-Stellplatz sind nach dem anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen und dauerhaft raumbildend in naturnahem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang und Fundstellen sind nach der Abgänge Bäume sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (Maßnahme A4 Pflanzenauswahl und -qualität siehe Liste für Artenempfehlung im Anhang zum Umweltbericht).

§ 10.6 Baumpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche
Innerhalb der öffentlichen Planstraße A sind drei Bäume als Ergänzung der bestehenden Baumreihe aus Kirschen an der Bremer Straße nach anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen und dauerhaft raumbildend in naturnahem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume als Hochstamm mit 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden. Abgänger Bäume sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (Maßnahme A5 Pflanzenauswahl und -qualität siehe Liste für Artenempfehlung im Anhang zum Umweltbericht).

§ 11 Dachbegrenzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“ sind Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10°) mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extern zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsfächern, Flächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Dachbegrenzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Maßnahme V4).

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften aus § 6 gelten nur für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“. Die in § 2 bis 6 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gelten nur für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA).

§ 2 Dachformen, Dachneigungen
(gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
§ 2.1 Die zulässige Dachform ist das Sattel- und das Walmdach.
§ 2.2 Die Dachneigung muss zwischen 20° bis 45° betragen.

§ 2.3 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO) sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Frontspiegel, Dachaufbauten, Wintergärten) sind von diesen Regelungen ausgenommen. Diese sind zudem auch in Flachdachbauweise zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Eindeckung auszuführen.

§ 3 Gestaltung der Baugrundstücke
(gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Außenanlagen der öffentlichen Grünflächen sind nach § 10.1 und § 10.2 zu gestalten. Auf Flächen von Schottergräten ist nicht zulässig.

§ 4 Geländeausbildung, Aufschüttungen und Abgrabungen
(gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
Die natürliche Form des Geländes darf nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert werden. Aufschüttungen sind nur im Eingangs- bzw. Terrassenbereich zulässig.

§ 5 Einfriednungen
(gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Einfriednungen zur erschließenden Verkehrsanlage dürfen eine Höhe von 0,80 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Ansozialen sind Einfriednungen über eine Höhe von 1,00 m gemessen vom gewachsenen Gelände nur in Form von Hecken aus Sträuchern und / oder Bäumen zulässig (Maßnahme V3 Pflanzenauswahl und -qualität siehe Liste für Artenempfehlung im Anhang zum Umweltbericht).

§ 6 Werbeanlagen
(gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Spruchbänder sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern sind nicht zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 1,00 m über Oberkante Atika hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen, z.B. an oder auf Gitterträgern bzw. Masten oder Pylonen, dürfen max. 7 m hoch sein und sind auch in der gekennzeichneten Bauverbotszone zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenasammungen, Schläcken sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Sinterkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Vertiefungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vorgeschichtlichen Epochen oder der Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde (hier: Landkreis Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv 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.

Hinweis der Stadt- und Kreisarchäologie
Das Plangebiet ist weitläufig mit Pignaggenstein (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Aufschüttungen) bedeckt. Darüber hinaus bislang unbekannt archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angefallene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.
Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Landwirtschaft
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbergungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

DIN-Vorschriften
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Gemeinde Oster Cappeln zur Einsicht bereitgehalten.

Ausschluss von Fahnenmasten, Glasfaser- und Altkleidercontainer
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelzelehandl“ sind Fahnenmasten, Glascontainer und Altkleidercontainer nicht erlaubt. Dieser Ausschluss wird durch Verträge geregelt.

Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück
Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 5165 dürfen bauliche Anlagen nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG).
Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 5165 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (2) FStrG).

Zeitliche Begrenzung für Gehölzarbeiten und Baufeldräumung (Artenerschütz (V1))
Zur Vermeidung von Verlustabständen nach § 44 Abs. 1 NatSchG sind Baufeldräumung und Errichtung der Bauteile außerhalb des Zeitraums zwischen dem 1. März und dem 30. September umzusetzen.
Derartige Vorhaben innerhalb des vorgenannten Zeitraums sind vorsorglich mit vorheriger Kontrolle durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von Nist- und Brutstätten der europäischen Vogelarten durchzuführen. Sollten Brutnester nachgewiesen werden, sind die Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel auszusetzen.

Schutz von Straßenbäumen an der Bremer Straße (Baumschutz (V2))
Die im Planfeld des Umweltberichts gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume sind während der Bauphase gegen mechanische Schäden an Stamm und Krone sowie gegen Befahren, Lagerung und Bodenauf- bzw. -abtrag im Wurzelbereich durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen unter Beachtung der Regelwerke (DIN 18920 bzw. RAS-LG-4) zu sichern. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

EMPFEHLUNGEN
Es wird empfohlen, im Allgemeinen Wohngebiet die Dächer zu begrünen und / oder mit einer Fotovoltaik-Anlage auszustatten.
Zentrale Wasserrückhaltung auf den Baugrundstücken durch Nutzung von Regenwasser (Zisternen) in den Allgemeinen Wohngebieten.
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima sollten in den Allgemeinen Wohngebieten vornehmlich Rückgewinnungsanlagen geplant werden. Das dient der nachhaltigen Nutzung von Regenwasser.

Es wird empfohlen, auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung zu verzichten.

Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Lebensmittelzelehandl (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

- I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschöfflfächenzahl
- m NHN maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) siehe § 4 Textliche Festsetzung
- GH max. 7 m Gebäudehöhe maximal 7 m

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
- EA** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. 2 Wo max. 2 Wohneinheiten zulässig
- max. 4 Wo
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Bereich Ein- und Ausfahrt**

5. Grünflächen (9 Abs. 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)

- Private Grünfläche**
- Öffentliche Grünfläche**

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
- Bauverbotszone
- Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB III, IV und V)
- Linie 65 dB(A) (siehe textliche Festsetzung § 9)
- Abgrenzung unterschiedlicher WA-Gebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhenzuspunkte
- Umgrünung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier St = Stellplätze
- Leitungsnetz zugunsten des Wasserverbandes Wittlage
- Sichtdreieck

8. Nachrichtliche Übernahmen

- Abgrenzung angrenzende Bebauungspläne

Übersichtsplan

Quelle: OpenStreetMap-Mitglieder, bearbeitet durch GLN

Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schötenberg 6 Tel. 0541/36733-0
49002 Osnabrück Fax 0541/36733-33
E-Mail: info-osnac@nlg.de
http://www.nlg.de

NLG Niedersächsische Landesgesellschaft mbH

Gemeinde Ostercappeln
Bebauungsplan Nr. 74
"Auf der Höhe" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Abschritt

Osnabrück, den 31.01.2023
Planverfasser: I. A. Heike Rossmann
Maßstab 1 : 1000