

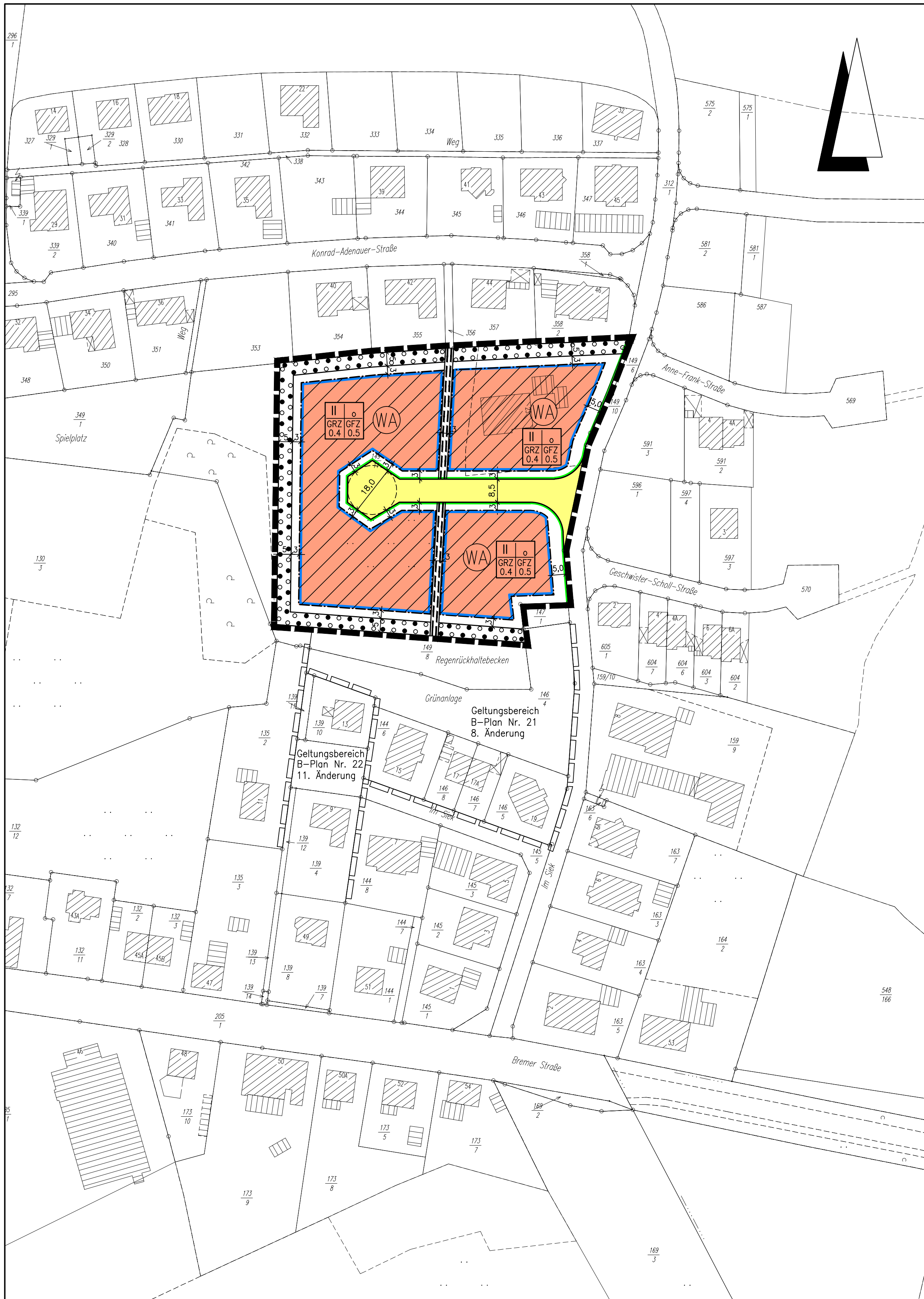


# GEMEINDE OSTERCAPPELN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 22

### „AUF DEM HAGEN“

#### 12. Änderung



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468).

##### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze 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
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - 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 Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
  - Baugrenze
- Verkehrsrflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
  - Leitungsrecht

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gut das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.
- § 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 0,1 ist nur dann zulässig, wenn die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 30% betragen.
- § 3 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21, Auf dem Hagen 8. Änderung (1985) und des Bebauungsplanes: Auf dem Hagen 3. Änderung (1972) treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, Auf dem Hagen 12. Änderung erfasst werden.

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

- Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes – Auf dem Hagen (genehmigt am 18.11.1983) einschließlich der 1. Änderung (1994) gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, Auf dem Hagen 12. Änderung.
- Für die WA-Gebiete gilt abweichend von dem § 2 (4) der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes – Auf dem Hagen (1983,1994):
  - Die talseitige Traufenhöhe (südliche Gebäudeseite) darf, gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,5 m nicht überschreiten.
  - Die bergseitige Traufenhöhe (nördliche Gebäudeseite) darf, gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,5 m nicht überschreiten.
  - Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut darf 9,0 m nicht überschreiten (Latrechte Projektion auf die Geländeoberfläche).
- Für die WA-Gebiete gilt abweichend von dem § 3 der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes – Auf dem Hagen (1983,1994):
  - Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln- und Pultdach.
  - Die Dachneigung muss zwischen 28° bis 35° betragen.
  - Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 36 m² 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. 22 „Auf dem Hagen“ 12. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschäftsnachweis  
Liegenschaftskarte: Ostercappel Flur 3 L4-817/2007  
Maßstab: 1:1000

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 nicht-eigene 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 10.10.2007). 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 18.09.2008  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück  
– Katasteramt –

gez. Dr. Wissel  
Vermessungsdirektor

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist vom 31.10.2007 bis zum 13.11.2007 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.04.2008 bis 15.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2008 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

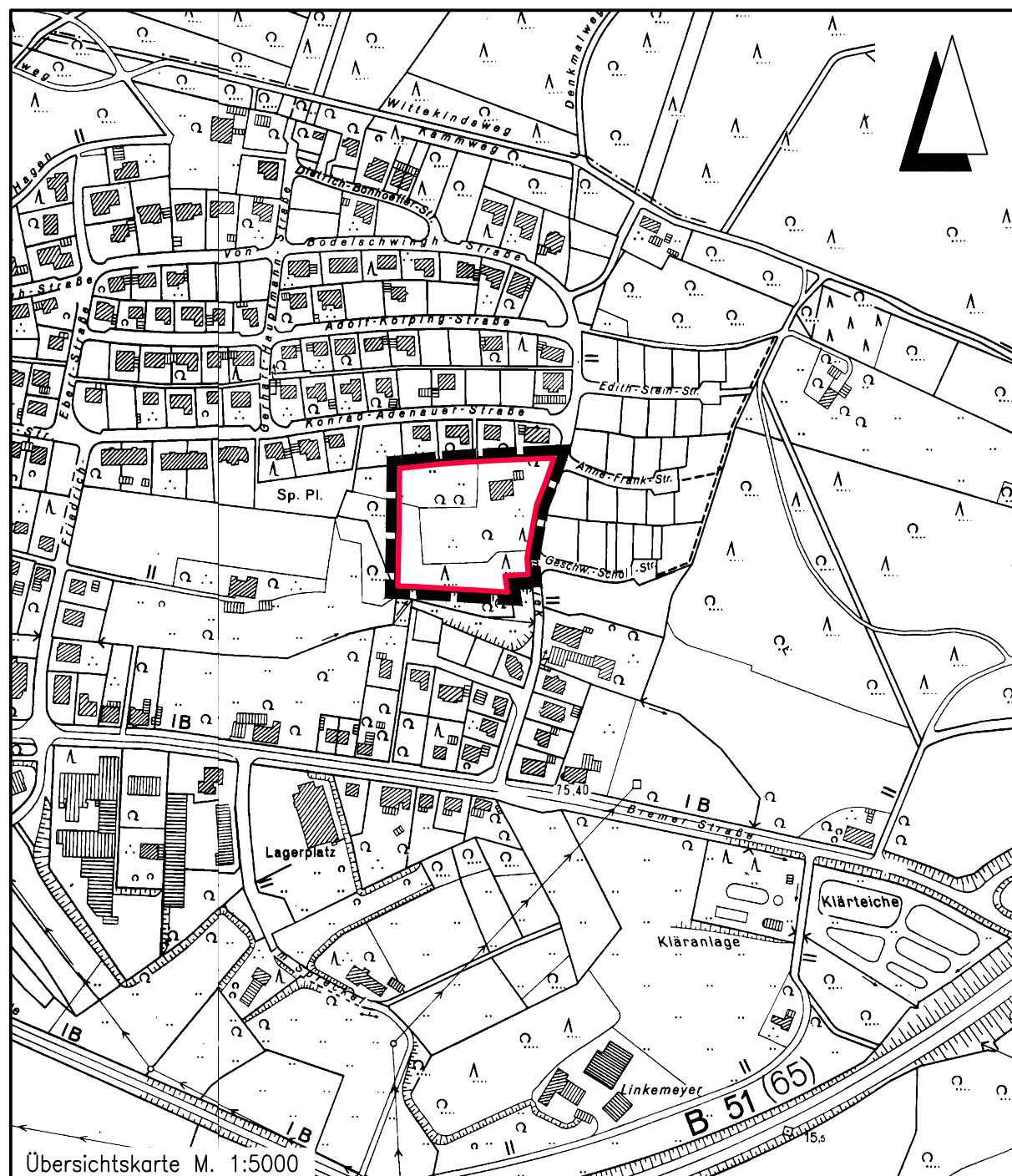
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Ostercappel, den ..... Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans 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:	INGENIEUR PLANUNG Otto-Lilienthal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	Datum	Zeichen
		2007-11	Gr
		2007-11	We
		2008-06-17	Gr
		2008-06-17	Ev

Wallenhorst, 2008-06-17

**GEMEINDE OSTERCAPPELN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 22**  
„AUF DEM HAGEN“ 12. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gemäß § 13a BauGB

**ABSCHRIFT**  
Maßstab 1 : 1000  
Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)