



# GEMEINDE OSTERCAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 47.1 "SÜDLICHE FELDSTRASSE" ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



## Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzlinie
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücknummer
  - 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 Geschößflächenzahl 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 Fußgängerbereich

Grünfläche  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:  
Parkanlage  
Spielplatz

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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltenen Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
- a) Für die WA-Gebiete gilt:  
Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksochse).  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhepunkt 0,5 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 Erdgeschossfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 8,5 m nicht überschreiten.
- b) Für das WA-1-Gebiet gilt:  
Die taelseitige 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 (Lotrechte Projektion auf die Geländeoberfläche). Die natürliche Form des Geländes darf nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert werden. Aufschüttungen sind nur im Eingangs- bzw. Terrassenbereich zulässig.

§ 2 Anpflanzfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

§ 3 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 Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 4 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 Rosengittersteinen, breitflügel verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 30% betragen.

§ 5 Festsetzung zum passiven Schallschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 sind Fenster zu Schlafräumen an den zur Bundesstraße B 51 gerichteten Seiten (Südseiten) nicht zulässig, wenn keine Belüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten (Fenster an den lärmabgewandten Seiten bzgl. des Verkehrslärms) besteht. Alternativ sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume mit Fenstern, die zur Bundesstraße B 51 gerichtet sind, vorzusehen. Der Bereich liegt gem. DIN 4109 im Lärmpegelbereich II. Für die Außenbauteile an der nördlichen Seite der Gebäude ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von R<sub>w, res</sub> = 30 dB erforderlich.

§ 6 Führung von Versorgungsleitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)  
Die im Plangebiet zu verlegenden Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen, um Nutzungsbeschränkungen im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden bzw. entgegenzuwirken.

§ 7 Außerkrafttreten von Satzungen  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ostercappeln Ortsmitte" (1979) und des Bebauungsplanes Nr. 47 "Südlich Feldstraße" (2001) treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47.1 erfasst werden.

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

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte
  - a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln- und Pultdach.
  - b) Die Dachneigung muss zwischen 28° bis 45° betragen.
  - c) Dachaufbauten (Gauben), Dachzeitschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) - nicht überschreiten.
  - d) Die Höhe der Dachaufbauten wird auf 1,80 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 (max. 3 Einzelgauben), oder ein Dachzeitschnitt (Loggia) zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen  
Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 36 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

**Hinweis:**  
Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 51 (Bremer Straße). Von dieser Verkehrsanlage gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

## 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 Ostercappeln diesen Bebauungsplan Nr. 47.1 Änderung und Erweiterung "Südliche Feldstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ostercappeln, den .....  
.....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostercappeln, den .....  
.....  
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 502/2001  
Liegenschaftskarte: Ostercappeln Flur 2  
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 Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.03.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 09.07.2003  
Katasteramt Osnabrück

Im Auftrage  
gez. Ritterhoff  
Vermessungsoberrat

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.12.2002 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 15.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.05.2003 bis 23.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ostercappeln, den .....  
.....  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2003 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappeln, den .....  
.....  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 47.1 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Ostercappeln, den .....  
.....  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

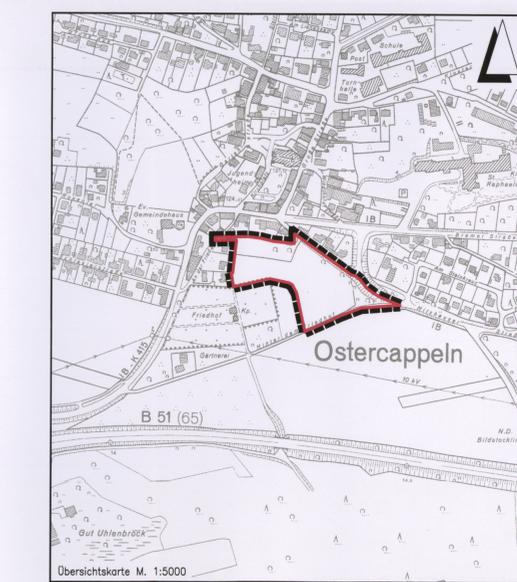
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ostercappeln, den .....  
.....  
Bürgermeister

## Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ostercappeln, den .....  
.....  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	202431	Datum	Zeichen
	Labrenz + Witzchel + Partner GbR	bearbeitet	2003-04	Gr
	016-Ullenthal-Str. 13 49134 Wellenhorst	gezeichnet	2003-04	Rm
	Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	geprüft	2003-07	Ev
	Wallenhorst, den 2003-07-01	freigegeben	2003-07	Ev

**GEMEINDE OSTERCAPPELN**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 47.1  
"Südliche Feldstraße" Änderung und Erweiterung  
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)