

<p>Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), § 84 NBauO und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde Ostercappeln diese 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 „Bremer Straße und östlicher Hohlweg“ (gemäß § 13 a BauGB), bestehend aus Planzeichnung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 17.12.2013 als Sitzung beschlossen.</p> <p>Ostercappeln, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Ostercappeln Gemarkung Ostercappeln Flur 3 Maßstab: 1:1000</p> <p>LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen © 2013 Regionaldirektion Osnabrück</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 14.05.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>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 nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.</p> <p>Osnabrück, 19.12.2013</p> <p>Dipl.-Ing. Christian Brune Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Iburger Straße 215 49082 Osnabrück Planverfasser</p> <p>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schlierberg 6 49082 Osnabrück</p> <p>Osnabrück, den 18.12.2013</p> <p>gez. I. A. Heike Roßmann Planverfasser</p> <p>Verfahrensvermerke Aufteilungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufteilungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Ostercappeln, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln hat in seiner Sitzung am 23.10.2013 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 01.11.2013 bis einschließlich 02.12.2013 gemäß § 13, Abs.2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Ostercappeln, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Ostercappeln, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ostercappeln hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2013 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Ostercappeln, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Bekanntmachung</p> <p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Ostercappeln, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrensfehlern oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder der inhaltliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.</p> <p>Ostercappeln, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>HINWEISE</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammeln, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stankkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.</p> <p>- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).</p> <p>- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).</p> <p>- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).</p> <p>- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKGmVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 559).</p> <p>- Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).</p>	
---	--



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe

Für die **WA1-Bereiche** gelten folgende Festsetzungen:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,50 m zwischen den jeweiligen Bemessungspunkten.
Die maximale Sockelhöhe beträgt 1,0 m.

Definition:
Der **untere Bemessungspunkt** für die Gebäudehöhe ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (Sockelhöhe). Dieses ist die Differenz zwischen Oberkante fertiger Fahrbahnachse/Erschließungsweg und Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss, gemessen im Schnittpunkt der Fahrbahnachse mit der Verlängerung der Gebäudeachsene Projektion auf die Fahrbahn.

Der **obere Bemessungspunkt** ist die maximale Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches, gemessen von Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss (Sockelhöhe). Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Für die **WA2-Bereiche** gelten folgende Festsetzungen:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,50 m zwischen den jeweiligen Bemessungspunkten.
Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,30 m.

Die talseitige Traufenhöhe (südliche Gebäudesite) darf, gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abgrabungen und bezogen auf die Gebäudeachse) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,50 m nicht überschreiten.

Definition:
Der **untere Bemessungspunkt** für die Gebäudehöhe ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (Sockelhöhe). Dieses ist die Differenz zwischen Oberkante fertiger Fahrbahnachse/Erschließungsweg und Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss, gemessen im Schnittpunkt der Fahrbahnachse mit der Verlängerung der Gebäudeachsene Projektion auf die Fahrbahn.

Der **obere Bemessungspunkt** ist die maximale Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches, gemessen von Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss (Sockelhöhe). Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Für alle WA-Bereiche gilt:
Vor Baubeginn sind die Höhenfestsetzungen mit der Gemeinde Ostercappeln gemeinsam festzulegen

§ 2 Grundflächenzahl

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 im § 19 (4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf max. 0,5 durch Zufahrten und Stellplätze ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasengraster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.

§3 Geschoßflächenzahl
Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 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.

§ 4 Anzahl der zulässigen Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA - Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 5 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 (sh. hierzu auch die Vorgaben der Grünordnungsplanung des Ursprungsbebauungsplanes).
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 b 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 des Ursprungsbebauungsplanes).
Innerhalb der vorgenannten Flächen gem. §9 (1) Nr.25 a + b sind Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14(1) BauNVO) unzulässig.

§ 6 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 des Ursprungsbebauungsplanes vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen durchzuführen.

§ 7 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bremer Straße und östl. Hohlweg“ tritt der ursprünglichen Bebauungsplan für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

§ 8 Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 4 BauNVO
Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 9 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
In Baugebieten dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten.

§ 10 Abfallbehälter
Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfahrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachneigungen

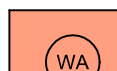
a) Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45°.

b) Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen.


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

Planzeichenerklärung

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


 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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


I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl

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


a abweichende Bauweise (siehe TF Nr. 9)


 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

max. 2 WE maximal sind 2 Wohneinheiten zulässig (siehe TF Nr. 4)

 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)

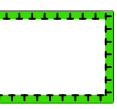
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

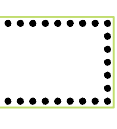
F Fußweg

5. Wasserflächen


 Gräben

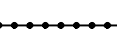
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)


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


 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

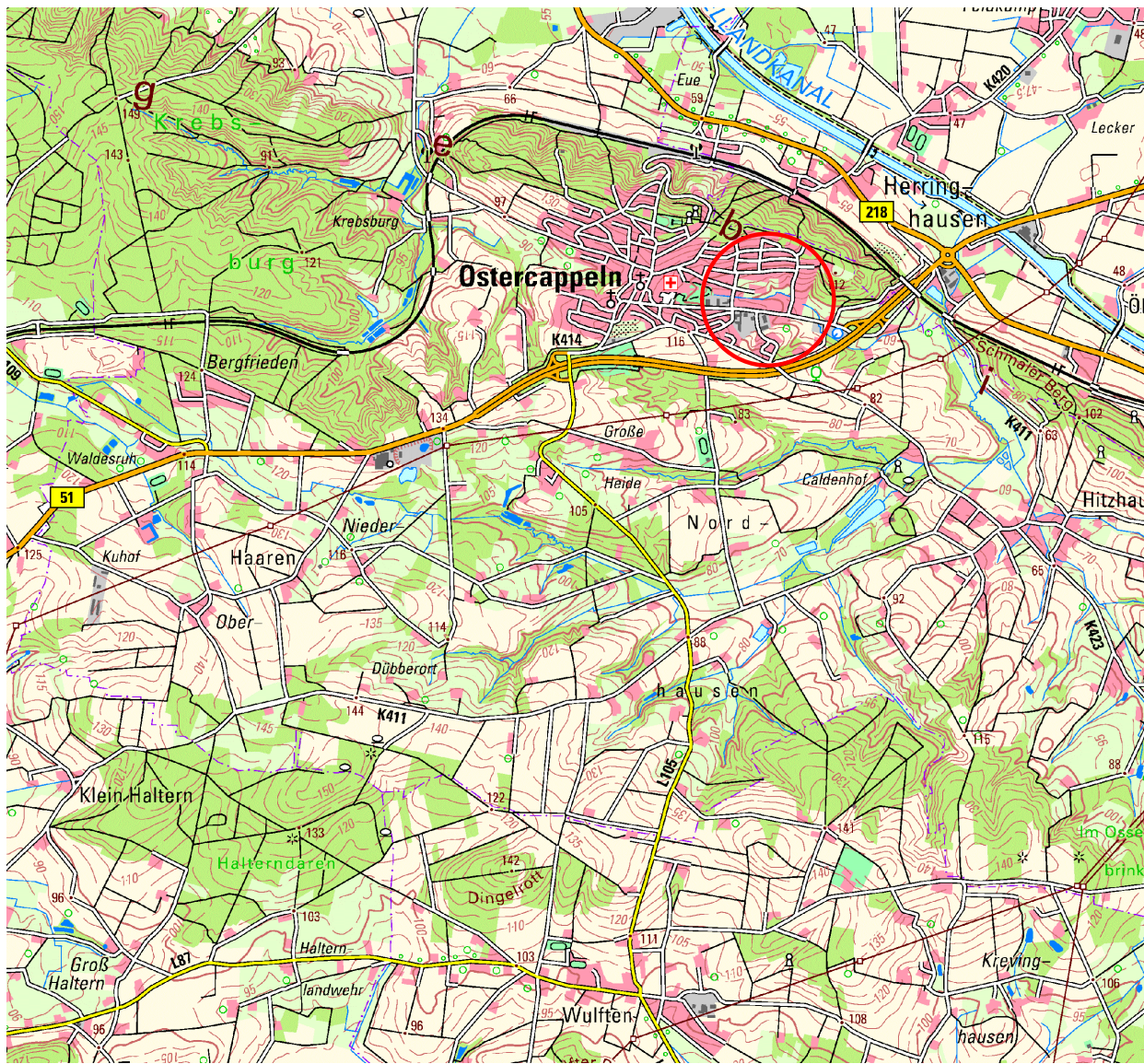
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen im Baugebiet

 Fahrrecht zugunsten des Wasserverbandes Wittlage

 Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Wittlage

 Abfallbehältersammelstelle

Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Ostercappeln
1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 40 "Bremer Straße und östlicher Hohlweg"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
Verfahren gemäß § 13 a BauGB

ABSCHRIFT

Geschäftsbüro Ostercappeln
Am Schlierberg 6
49082 Osnabrück
Telefon 0541 / 907 33 - 0
Telefax 0541 / 907 33 - 33
http://www.nlg.de
E-Mail: info-osnabrueck@nlg.de



Maßstab: 1 : 1 000

gez.: Roßmann

Osnabrück, den 03.12.2013

Planverfasser: I. A. Heike Roßmann