

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
	Flurstücksnummer
	Wohngebäude mit Hausnummern
	Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
0,4	Geschossflächenzahl
GH	maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**  
Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 67,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9,00 m). Antennen, Schornsteine sind von dieser Regelung ausgenommen.

### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

- Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**  
a) Die Errichtung der Gebäude muss mit geneigten Dächern erfolgen. Einseitig geneigte Puttdächer sind nicht zulässig.  
b) Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen.  
c) Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO) sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Dachaufbauten, Wintergärten) sind von diesen Regelungen ausgenommen. Diese sind zudem auch in Flachdachbauweise zulässig.  
d) Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen.
- Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**  
Einfriedungen zur erschließenden Verkehrsanlage dürfen eine Höhe von 0,80 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsanlage nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen über eine Höhe von 1,00 m gemessen vom gewachsenen Gelände nur zulässig, wenn diese zu den angrenzenden Grundstücken in Form von Sträuchern, Bäumen oder Hecken zusätzlich eingegrünt werden. Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Gestaltung der nicht bebauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**  
Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

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

- Artenschutz**  
Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschleppen von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschleppen von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Bauzeitbeschränkung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Archäologische Bodenfunde**  
Das Plangebiet liegt im östlichen Einzugsbereich der „Varusschlacht“ des Jahres 9 n.Chr. zwischen Römern und Germanen. Zudem wurden vor wenigen Jahren nur rund 150m östlich des Änderungsbereichs Siedlungsreste der älteren vorrömischen Eisenzeit (ca. 500-300 v.Chr.) freigelegt. Somit ist der Verdacht begründet, dass im Planareal bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein können, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten die Möglichkeit gegeben werden, archäologische Sondagegrabungen in Form von Suchschnitten durchzuführen. Dabei angegriffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. In Absprache mit Museum und Park Kalkriese können auch vorab Metallsondenbegehungen stattfinden. Es wird darauf hingewiesen, dass alle dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Kampfmittelbeseitigung**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- Dachbegrünung**  
Es wird empfohlen, Dachflächen mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- Verwendung fossiler Brennstoffe**  
Es wird empfohlen, auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasseraufbereitung zu verzichten.
- Niederschlagswasser**  
Es wird empfohlen, dass anfallende Niederschlagswasser in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden.
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien**  
Es wird empfohlen Zuwegungen, Stellplätze und Auffahrten mit versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen, großporigen Pflastersteinen mit breiten Fugen oder Schottersteinen sowie einem wasserdurchlässigen Unterbau zu gestalten.
- Landwirtschaftliche Immissionen**  
Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutzerhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.
- Verkehrslärm**  
Von der Bundesstraße 218 sowie der Landesstraße 79 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- Überplanung des Bebauungsplans Nr. 1 „In der Strohte“**  
Durch die hier anstehende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 „In der Strohte“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „In der Strohte“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 (Ursprungsplan) für die überplanten Flächen vollständig aufgehoben.

- Rechtliche Grundlagen**  
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostercappel, Gildebrede 1, 49179 Ostercappel eingesehen werden.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 1 "In der Strohte", 1. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ostercappel, den 22.03.2024 (SIEGEL) Der Bürgermeister  
*gez. Erik Ballmeyer*

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 29.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostercappel, den 22.03.2024 Der Bürgermeister  
*gez. Erik Ballmeyer*

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Venne, Flur 22  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2023

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2023). 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 07.03.2024  
Geschäftsnachweis: L4-0338/2023  
**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsigel) *gez. i.A. Batzer*  
Vermessungsamtsrat

**Veröffentlichung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 10.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 18.10.2023 bis 20.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Ostercappel, den 22.03.2024 Der Bürgermeister  
*gez. Erik Ballmeyer*

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Ostercappel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappel, den 22.03.2024 Der Bürgermeister  
*gez. Erik Ballmeyer*

**Inkrafttreten**

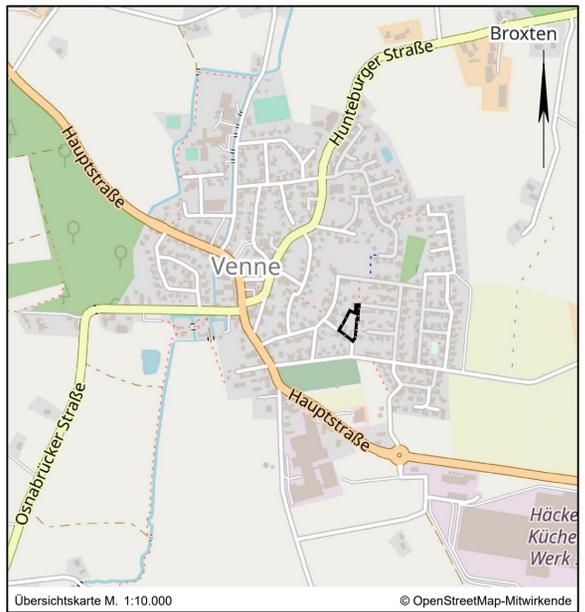
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 1 "In der Strohte", 1. Änderung und Erweiterung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2024 rechtsverbindlich geworden.

Ostercappel, den 03.05.2024 Der Bürgermeister  
*gez. Erik Ballmeyer*

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Ostercappel, den ..... Der Bürgermeister  
.....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
<b>IPW</b> <small>INGENIEURPLANUNG GmbH &amp; Co. KG</small> <small>Maria-Curie-Str. 4a • 49134 Wallerhorst</small> <small>Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-40</small> <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	bearbeitet	12.2023	Sz
	gezeichnet	12.2023	Ber
	geprüft	03.2024	Sz
	freigegeben	03.2024	Dw

Wallenhorst, 12.03.2024 Matthias Desmarowitz

Pfad: H:\OSTERC\222423\PLAENE\B\lplan-1-1aen\_01.dwg(Abschrift)

**Gemeinde Ostercappel**  
Bebauungsplan Nr. 1  
"In der Strohte",  
1. Änderung und Erweiterung  
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1:500