

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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 Grenzmal
	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)	
WA	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)	
0	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

- 1.1 **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.
- 1.2 **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
- 2.1 **Dächer** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
a) Die Errichtung der Gebäude muss mit geeigneten Dächern erfolgen. Einseitig geneigte Pultdächer 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.
- 2.2 **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.
- 2.3 **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

- 3.1 **Artenschutz**
Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben 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 Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 3.2 **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 angetroffene 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.

- 3.3 **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- 3.4 **Dachbegrünung**
Es wird empfohlen, Dachflächen mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- 3.5 **Verwendung fossiler Brennstoffe**
Es wird empfohlen, auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasseraufbereitung zu verzichten.
- 3.6 **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.
- 3.7 **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.
- 3.8 **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.
- 3.9 **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.

- 3.10 **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.

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

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

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln 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.

Ostercappeln, 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 Ostercappeln 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.

Ostercappeln, den 22.03.2024 Der Bürgermeister
gez. Erik Ballmeyer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostercappeln 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.

Ostercappeln, den 22.03.2024 Der Bürgermeister
gez. Erik Ballmeyer

Inkrafttreten

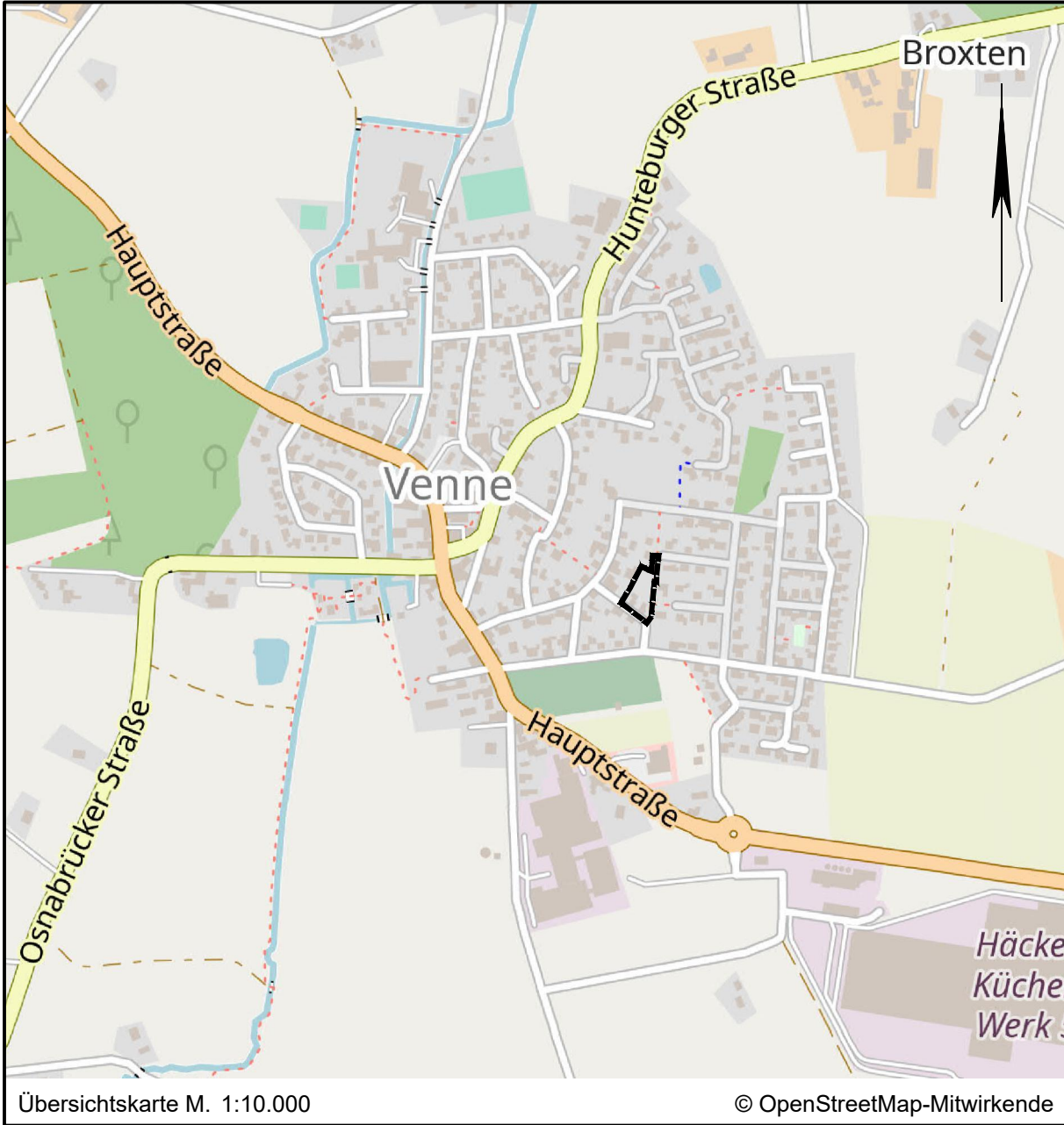
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 1 "In der Strohte", 1. Änderung und Erweiterung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2024 rechtsverbindlich geworden.

Ostercappeln, den 03.05.2024 Der Bürgermeister
gez. Erik Ballmeyer

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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.

Ostercappeln, den Der Bürgermeister
.....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:	 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Curtze-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-40 gez. ppa. Desmarowitz	Datum	Zeichen
Wallenhorst, 12.03.2024		bearbeitet	12.2023 Sz
		gezeichnet	12.2023 Ber
		geprüft	03.2024 Sz
		freigegeben	03.2024 Dw
Pfad: H:\OSTERC\222423\PLAENE\BPl\bp_bplan-1-1aen_01.dwg(Abschrift)			

Gemeinde Ostercappeln
Bebauungsplan Nr. 1
"In der Strohte",
1. Änderung und Erweiterung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB
ABSCHRIFT
Maßstab 1:500