

GEMEINDE OSTERCAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 GEWERBEGEBIET OSTERCAPPELN – B 51"



Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
- 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
eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 2 der Textl. Festsetzungen
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
 - a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R+L Fuß- und Radweg, Fahrrecht für die Landwirtschaft
- öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
Trafik-Station (geplant)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB Regenrückhaltebecken

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)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m
oberhalb Fahrbahnkante (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)
- Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußböden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückskasse).
- Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrschulställe, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 18,0 m zulässig.

§ 2 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 1 (4) BauNVO)

- a) Flächenbezogene Schalleistungspegel
- Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung bzw. Minderung durch Gebäude, durch sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Stellung der Gebäude oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe bzw. Bereiche zu verwirklichen.

b) Passive Schallschutzmaßnahmen

In dem Bereich (Abstand von Straßenmitte der B 51; 30 – 70 Meter) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd-, Ost- und Westseiten der Gebäude (EG und OG) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w,res = 40 dB, Betriebsleiterwohnraum und erf. R' w,res = 35 dB, Büro) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Betriebsleiterwohnraum ist erst in einem Abstand von 36 m zulässig, gemessen von der Straßenmitte der B 51, s.u.). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) In dem Bereich (Abstand von Straßenmitte der B 51; 36 Meter) sind Wohnungen (hier Betriebsleiterwohnungen u.ä. gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (eine Pflanze je 1,5 x 1,5m) zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG

Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftsökologischen Fachbeitrages auf den dort bezeichneten Flächen durchzuführen.

§ 5 Nutzungsregelungen (§ 1 (4) i.V.m. (5) BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Betriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf von Lebensmitteln an Endverbraucher nicht zulässig.

§ 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.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B 51 im Süden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

In der Baubeschränkungszone entlang der B 51 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße angrenzen, sind entlang der Straßeneigenumschranke mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG i.V.m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort das zuständige Dezernat der Bezirksregierung in Oldenburg benachrichtigen wird.

3. Es wird empfohlen, die Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, wilder Wein etc.).

4. Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu verrieseln. Das Nds. Wassergesetz ist zu beachten.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 51, Gewerbegebiet Ostercappel – B 51", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Ostercappel, den

(SIEGEL)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostercappel, den

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 894/2003
Liegenschaftskarte: Ostercappel 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. GVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVB. S. 300). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.07.2003). 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 22.07.2003

Katasteramt Osnabrück

Siegel

i.A. gez. Ritterhoff

Unterschrift

Vermessungsbeamtensrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.02.2003 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 bis zum 23.06.2003 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ostercappel, 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.

Ostercappel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 51 ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ostercappel, 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.

Ostercappel, den

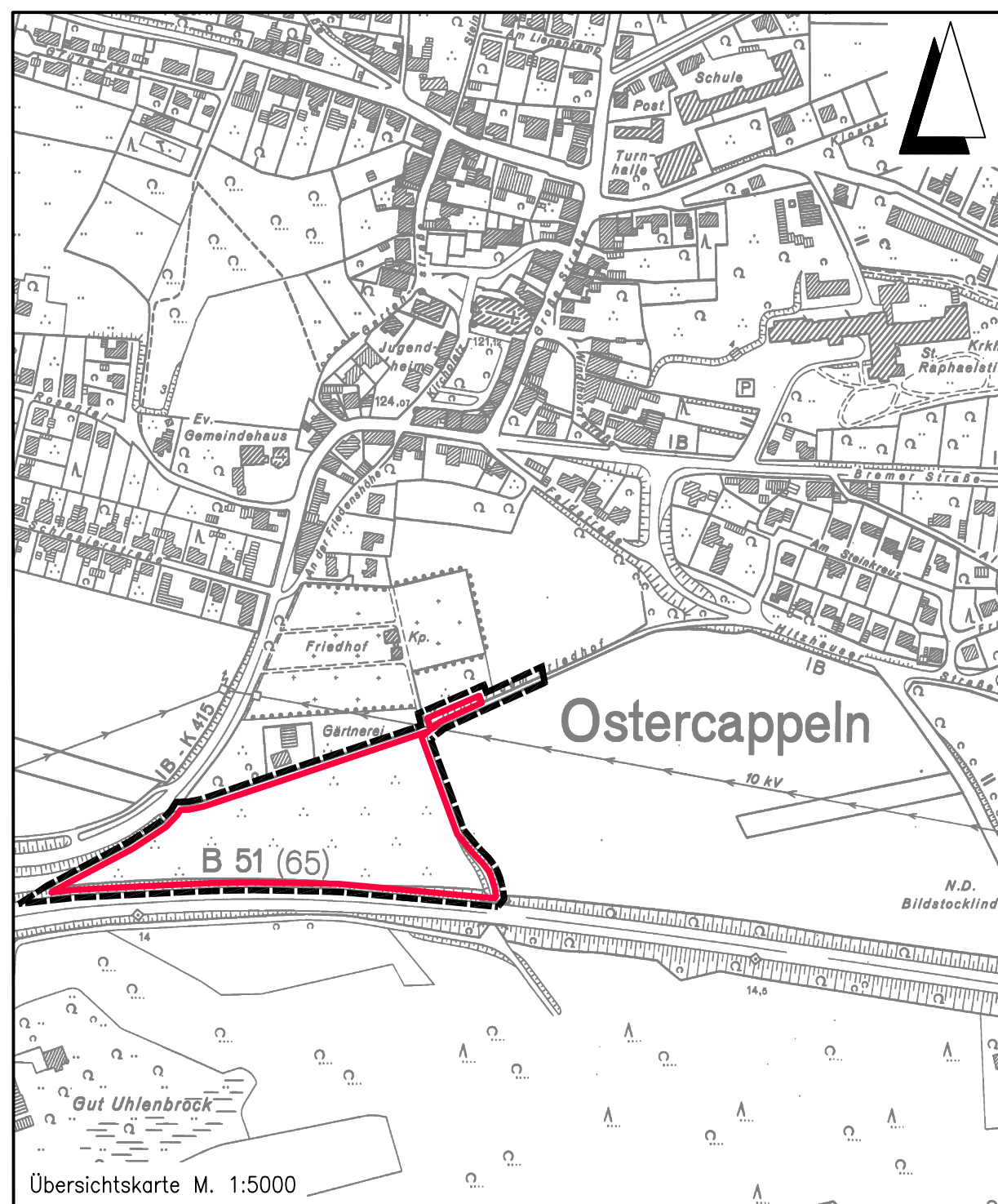
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Ostercappel, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLAN UND Labow + Witschel + Partner GbR Ost-Uhlendorfer-Str. 13 49134 Wellendorf Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	203049	Datum	Zeichen
	gez. Eversmann	bearbeitet	2003-04	Gr
		gezeichnet	2003-04	We/Mo
		geprüft	2003-07	Ev
		freigegeben	2003-07	Ev

GEMEINDE OSTERCAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "Gewerbegebiet Ostercappel – B 51"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

H:\Ostercap\203049\ploene\bp\B-Plan.dwg

203049BP-E171-0