

## 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		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
GF	maximale zulässige Grundfläche
GH	maximale zulässige 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
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Einrichtungen und Anlagen: Feuerwehr
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung	
	Höhenbezugspunkt (HBP) in Meter über Normalhöhennull i.V.m. § 2 a) der textlichen Festsetzungen
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Änderungsbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck „Feuerwehr“ festgesetzt. Die dem Nutzungszweck dienenden baulichen und sonstigen Anlagen und Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.

#### § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Gebäudehöhe (GH) (§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 BauNVO)  
 a) Höhenbezugspunkt (HBP)  
 Der Höhenbezugspunkt (HBP) zur Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist in der Planzeichnung mit Angabe der NHH-Höhenlage (hier: 64,92 NHH) festgesetzt.  
 b) Gebäudehöhe (GH)  
 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / höchster Punkt der Dachhaut die Höhe von 77,0 m NHH nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal rd. 12 m, gemessen von dem in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt (HBP) im Straßenraum der Lecker Straße (K 411) bis zur Oberkante der Firstlinie / höchster Punkt der Dachhaut des Gebäudes. Der Hauptnutzung untergeordnete baulich Anlagen (wie z.B. Schlauchturm, Antennenanlage) sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### § 3 Außerkrafttreten von Satzungen (§ 8 Abs. 4 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hitzhausen“ tritt der Bebauungsplan Nr. 42 „Hitzhausen“, 1. Änderung außer Kraft, soweit dieser von dem Geltungsbereich dieser 2. Änderung erfasst wird.

### B. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleassemblagen, 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 Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.
- Auflagen bzw. Hinweise zur Baugenehmigung für den Feuerwehrbetrieb**  
 - Nachts im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr sind im Regelbetrieb keine Lkw-Fahrten zulässig.  
 - Bei Notfalleinsätzen und die Rückkehr von Notfällen sind diese zulässig.  
 - Auf den Einsatz des Martinshorns ist nach Möglichkeit zu verzichten.
- Baufeldräumung**  
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar) stattfinden.
- Versorgungsleitungen**  
Innerhalb bzw. am Rande des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger (Strom, Telekommunikation etc.). Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist im Rahmen von Bautätigkeiten sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Bauvorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Bei Baumaßnahmen ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen bei den jeweiligen Leitungsträgern informieren.

b) Wasserver- und -entsorgung  
Die Anschlussmöglichkeit des geplanten Feuerwehrgerätehauses an die Leitungsnetze der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gegeben.

5. **Bodenschutz**  
Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen zu berücksichtigen:  
Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

6. **Baugrund**  
Nach Aussage des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird das Plangebiet formal den Erdfallgefahrenskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305,4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Plangebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefahr verzichtet werden.  
Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver der LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen, mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

7. **Kampfmittelbeseitigung**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen. Ein Antrag auf Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde durch die Gemeinde Ostercappel gestellt.

8. **Tiefflugsektor**  
Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffluggkorridor. Bauliche Anlagen einschl. untergeordneter Gebäudeteile - dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

## 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 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. 42 „Hitzhausen“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ostercappel, den 03.02.2020 (SIEGEL) Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 17.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostercappel, den 03.02.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hitz-Jöstinghausen, Flur 2  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2018  
 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 13.12.2018). 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 20.12.2019  
 Geschäftsnachweis: L4-940/2018  
  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) gez. i.V. F. Batzer  
 Vermessungsamt

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 11.07.2019 bis 12.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 03.02.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

## 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 11.12.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappel, den 03.02.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 42 „Hitzhausen“, 2. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

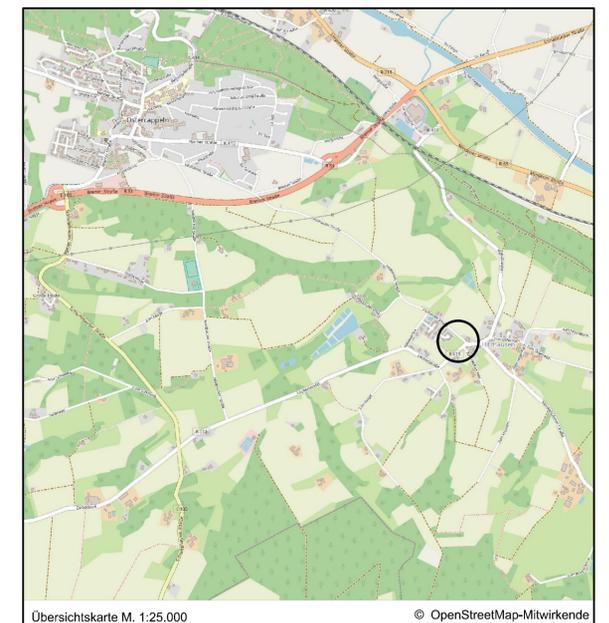
Der Bebauungsplan ist damit am 29.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Ostercappel, den 16.03.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

## Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

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



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2019-12	N/Ev
	gezeichnet	2019-12	Hd
	geprüft	2019-12	Ev
freigegeben	2019-12	Dw	

Plan-Nummer: H:\OSTERC\218577\PLAENE\BP\bp\_bplan-42-2oen\_01\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

**GEMEINDE OSTERCAPPEL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 42**  
**"Hitzhausen", 2. Änderung**  
 Verfahren gemäß § 13a BauGB  
**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000