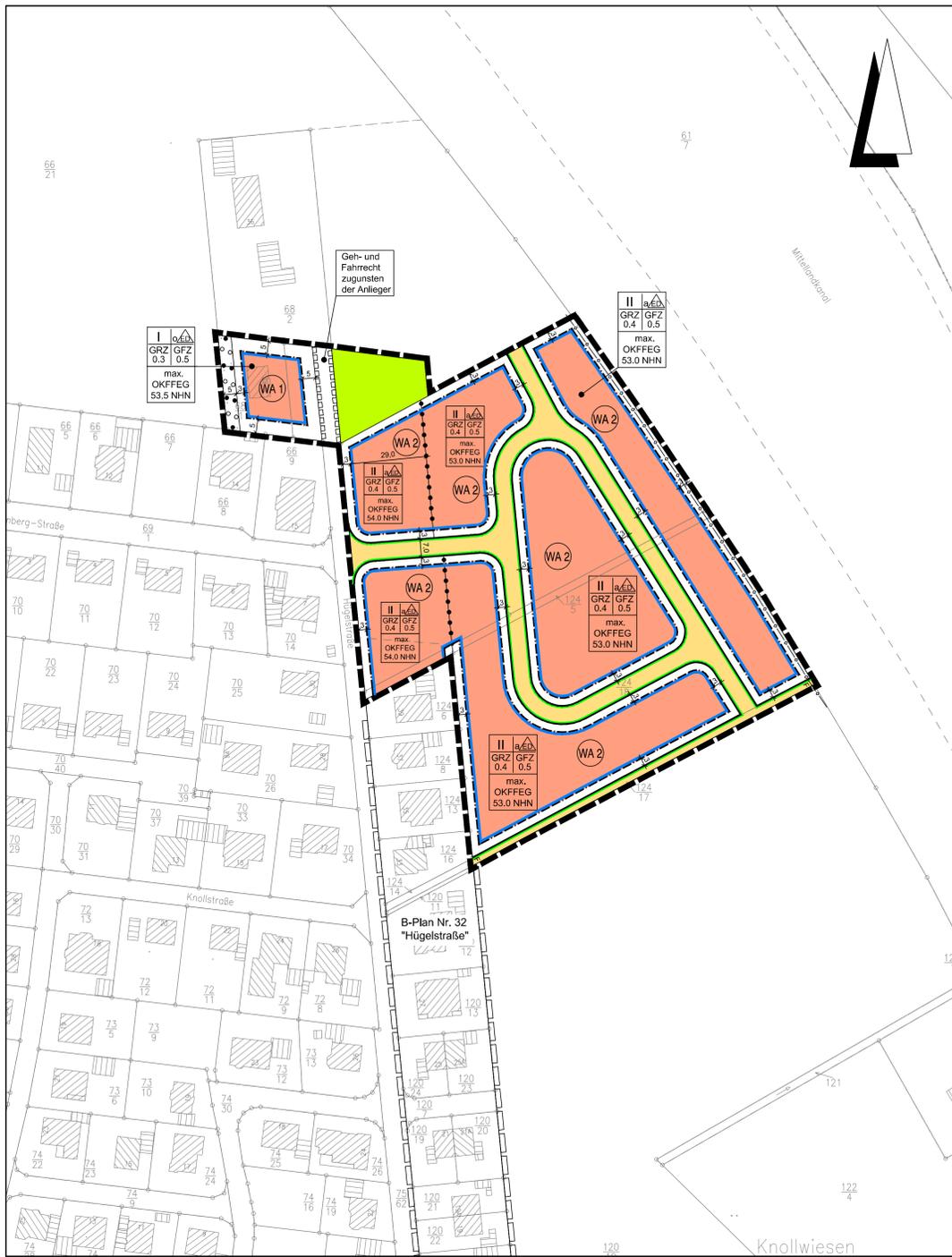




GEMEINDE OSTERCAPPELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

"Knolls Wiesen"



Planzeichenerklärung
 Gemäß Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 55) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - - - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - 1/3 Flurstücknummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

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)
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 max. OKFFEG maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (in Metern) über m ü. NNH Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser
- a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 25,0 m nicht überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

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

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

13. 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)

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 16 BauNVO)

a) **Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**
 1. Bemessungspunkt:
 Der untere Bemessungspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF-EG). Dieser ist durch Planzeichensymbol (Normalhöhennull = NHN, s. Planzeichnung) festgesetzt.

2. Maximal zulässige Gebäudehöhe
 • WA-1-Gebiet (bebautes Grundstück west. Hügelstraße - Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Nr. 32 „Hügelstraße“)
 Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF-EG) bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut muss zwischen 3,0 m und 3,8 m betragen

• WA-2-Gebiet (übriges Plangebiet)
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF-EG) unterer Bemessungspunkt) bis zur Firstoberkante der Gebäude (oberer Bemessungspunkt) 9,50 m nicht überschreiten.
 Antennen, Schornsteine sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen (gem. § 12 BauNVO) einschließlich ihrer Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die im § 19 Abs. 4 BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.

c) **Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
 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.

d) **Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

e) **Zulässigkeit von Nutzungen (§§ 1 und 4 BauNVO)**
 Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

f) **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 Im Plangebiet dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Seitenlänge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten.

§ 2 Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

a) **Eingriffsmaßnahmen**
 Im WA-1-Bereich sind die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen und zu erhalten. Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) unzulässig. Eine Pflanzenauswahlliste befindet sich im Anhang des Umweltberichtes (Übernahme der Regelung aus dem Bebauungsplan Nr. 32 „Hügelstraße“).

b) **Eingriffsregelung (gem. § 1a BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB)**
 Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet. Die Gemeinde Ostercappeln beabsichtigt, die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits in Höhe von 7.554 Werteinheiten durch Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft im Kompensationsspool „Hürte-Renaturierung“ zwischen „Böhme und Hunteburg und Nebengewässer“ - Maßnahmen zur Dümmersanierung - auszugleichen.

§ 3 Außerkräfttreten von Satzungen (§ 9 Abs. 7 i. V. m. § 10 BauGB)
 Der Bebauungsplan Nr. 32 „Hügelstraße“ wird durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 62 „Knolls Wiesen“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 62 „Knolls Wiesen“ tritt der Bebauungsplan Nr. 32 „Hügelstraße“ außer Kraft, soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Knolls Wiesen“ den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 erfasst.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die Bedachung der Gebäude muss mit geneigten Dächern erfolgen.

1. Dachneigung
 • WA-1-Gebiet (Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 32 „Hügelstraße“)
 Die Mindestdachneigung beträgt 35° und darf nicht unterschritten werden. Die Maximaldachneigung beträgt 45° und darf nicht überschritten werden.

• WA-2-Gebiet
 Die Mindestdachneigung beträgt 20° und darf nicht unterschritten werden. Die Maximaldachneigung beträgt 45° und darf nicht überschritten werden.

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.

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

C. Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Vertiefungen der Aufschlüsse über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebewesen 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.

2. Belange des Immissionsschutzes
 2.1 Landwirtschaftliche Immissionen
 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.

2.2 Flugbetrieb
 Das Plangebiet befindet sich in einem Jet - Tiefflugkorridor. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Aus diesen Flugbewegungen ableitbare Ersatzanlagen gegen die Bundeswehr werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

3. DIN-Vorschriften
 Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Gemeinde Ostercappeln im Rathaus, Gildebrede 1, 49179 Ostercappeln, öffentlich zu jedermanns Einsicht zu diesem Bebauungsplan während der angegebenen Öffnungszeiten bereitgehalten.

4. Artenschutz

(artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen - Bauzeitenregelung, ökol. Baubegleitung)
 Die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. August bis 28. Februar) vorzunehmen. Sofern eine Baufeldräumung während der Brutzeit erforderlich ist, ist eine Beglückung durch einen Fachgutachter durchzuführen, um festzustellen, ob brütende Vögel auf der Ackerfläche vorhanden sind.

5. Kampfmittelbeseitigung
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hainle-Hannover zu benachrichtigen.

6. Telekommunikationsdienstleistungen
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeteilweise bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerschleife, § 3 Abs. 17a TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeteilweisen Netzkomponenten auszustatten.

7. Baugrunderkundungen / Erdfälle
 7.1 Baugrunderkundungen
 Im Planungsbereich befinden sich künstliche Auffüllungen, die u.a. aus der seinerzeit erfolgten Verfüllung des Mittelbandkanals resultieren. Es wird empfohlen, Baugrunderkundungen im Vorfeld von Hochbauvorhaben durchzuführen.

7.2 Erdfälle
 Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 3054 - 4 - 24 11012 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben.

8. Abfallentsorgung
 Die Anlieger kurzer Stichstraßen ohne entsprechende Wendemöglichkeit sind gehalten, die Müllbehälter an der nächsten von den Sammelfahrzeugen befahrbaren Straße bereit zu stellen.

D. Empfehlungen Energienutzung - Klimawandel

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und den Anforderungen des Klimawandels ist in § 1 a Abs. 5 BauGB geregelt: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Aus diesem Grunde werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

(1) Es sollen grundsätzlich alle Möglichkeiten der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung und zur Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zur Anwendung gelangen.
 (2) Es sollen seitens der privaten Bauherren die bestehenden Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien genutzt werden, hier sind u.a. zu nennen:
 • Grundwasserwärmepumpen
 • Erdwärmekollektoren
 • Erdwärmesonden
 • Solarenergiegewinnung

(3) Es sollen alle Möglichkeiten der Nutzung von Niedertemperatur-Brennwertkesseln genutzt werden, in Abhängigkeit des jeweiligen Wärmebegriffs im Gebäude. Es sollen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen.
 (4) Es sollte grundsätzlich auf den Einsatz sonstiger fossiler Brennstoffe (hier vor allem Öl) verzichtet werden
 (5) Neubauten sollten im Passivhausstandard oder Niedrigenergiestandard errichtet werden. Es wird empfohlen, die Vorgaben der EnEV noch deutlich zu unterschreiten.
 (6) Es sollen alle Möglichkeiten einer optimalen Südorientierung der Gebäude - abhängig vom jeweiligen Energiekonzept genutzt werden, eine Verschattung benachbarter Gebäude durch Bepflanzung oder die Bebauung sollte möglichst vermieden werden.
 (7) Für energieeffiziente Baumaßnahmen bestehende Förderprogramme sollten genutzt werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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. 62 „Knolls Wiesen“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Ostercappeln, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostercappeln, den Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schwagstorf, Flur 11
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2017

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.07.2017). 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 14.03.2018
 Geschäftsnachweis: L4-0450/2017

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) gez. D. Eckert Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.12.2017 bis 22.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappeln, den Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

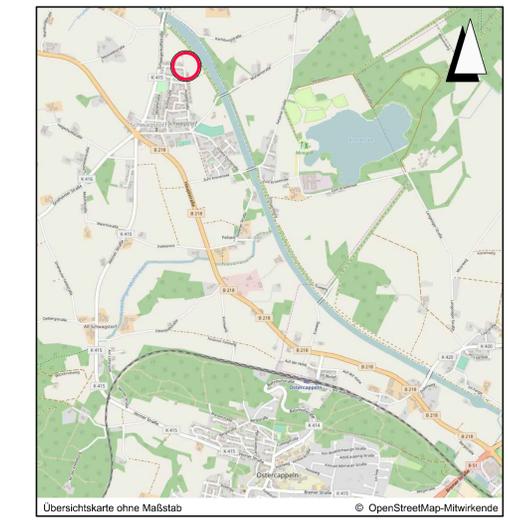
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Ostercappeln, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Ostercappeln, den (SIEGEL) Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallroben Tel: 05407/7850-0 • Fax: 05407/7850-88 gez. J. Eversmann	2018-02	Ni
	2018-02	Hd
	2018-03	Ni
	2018-03	Ev

Plan-Nummer: H:\OSTERC\216248\PLANE\BP\bp_bplan-62_02_Abschrift.dwg (Abschrift)

GEMEINDE OSTERCAPPELN
BEBAUUNGSPLAN NR. 62
"Knolls Wiesen"
 mit örtlichen Bauvorschriften
 Abschrift Maßstab 1:1.000