

**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 Grenzmaß
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Sondergebiete** (SO)
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)**
  - Grundflächenzahl** (0,6) **Geschossflächenzahl** (1,2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Baugrenze**
- 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
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Schule
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung**

☒ 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 Plangebietes ist eine Teilfläche für den Gemeinbedarf festgesetzt mit folgendem Nutzungszweck:

- Schule,
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

sowie den o.a. Nutzungen dienende bauliche und sonstige Anlagen und Nebenanlagen.

Eine weitere Teilfläche ist festgesetzt als Sondergebiet mit dem Nutzungszweck

- Schule,
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

sowie den o.a. Nutzungen dienende bauliche und sonstige Anlagen und Nebenanlagen.

§ 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 NHN-Höhenlage (hier: NHN) festgesetzt.

b) **Gebäudehöhe (GH)**  
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / höchster Punkt der Dachhaut die Höhe von 146,50 m NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal rd. 15 m, gemessen von dem in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt (HBP) im Straßenraum der Bahnhofstraße bis zur Oberkante der Firstlinie / höchster Punkt der Dachhaut des Gebäudes. Der Hauptnutzung untergeordnete baulich Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

**§ 3 Grünordnung und Eingriffsregelung**

- a) **Maßnahmenfläche für Naturschutz** (§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB)
- Auf der zum Waldrand festgesetzten Maßnahmenfläche ist dieser Bereich als Grünland/Kronentraufbereich des angrenzenden Waldes zu erhalten. Allenfalls punktuell sind Ergänzungspflanzungen vorzusehen (siehe nachfolgende Pflanzliste) Es sind heimische Gehölze zu verwenden, welche aufgrund der Lage am Waldrand schattenverträglich sein sollen. Auf ein Anpflanzen großkröniger Gehölze ist zu verzichten. Bei natürlichen Abgängen sind Ersatzpflanzungen in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Baumarten:**
- Eingrifflicher Weißdorn
  - Eberesche
  - Crataegus monogyna
  - Sorbus aucuparia
- Straucharten:**
- Hartriegei
  - Hasel
  - Pfaffenhütchen
  - Heckenkirsche
  - Hunds-Rose
  - Brombeere
  - Holunder
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Euonymus europaeus
  - Lonicera xylostium
  - Rosa canina
  - Rubus fruticosus
  - Sambucus nigra

b) **Eingriffsregelung** (gem. § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Der Bebauungsplan verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (8.401 Werteinheiten). Die Gemeinde Ostercappel wird die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits in Höhe von 8.401 Werteinheiten durch Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft im Kompensationspool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohnte und Hunteburg und Nebengewässer“ - Maßnahmen zur Dümmersanierung - über eine vertragliche Regelung ausgleichen.

**B. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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.
- Artenschutz: Bauzeitenregelung, ökol. Baubegleitung**  
Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind mit Umsetzung der Planung folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:  
Das Roden von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen, und somit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Sofern eine Baufeldfreimachung während der Brutzeit erforderlich ist, ist eine Begutachtung durch einen Fachgutachter durchzuführen, um festzustellen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten aktuell vorhanden sind.  
Zur Vermeidung einer erheblichen Störung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG) im unmittelbar angrenzenden Waldrandbereich, ist die direkte und permanente Beleuchtung des Waldes und Waldrandes auszuschließen. Hierzu ist ein geeignetes Beleuchtungskonzept aufzustellen.
- Versorgungsteilungen**  
Innerhalb bzw. am Rande des Plangebietes befinden sich Versorgungsteilungen 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.
- Wasserver- und -entsorgung**  
Die Wasserversorgung sowie Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) des Plangebiets erfolgen nicht über Neuanlüsse aus dem öffentlichen Netz, sondern sind in die Anlagen der Schule zu integrieren und entsprechend zu erweitern. Die Maßnahmen befinden sich in Obliegenheit des Schulträgers.
- Baugrund**  
Nach Aussage des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird das Planungsgebiet formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.  
Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund (wasserempfindlicher Ton und Tongesteine) an.  
Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
- Tiefflugsektor**  
Das Plangebiet befindet sich in einem Hubschraubertiefflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt 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 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. 66 "Erweiterung Schulzentrum Ostercappel", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ostercappel, den 06.04.2020 (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 29.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostercappel, den 06.04.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Ostercappel, Flur 3

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2019

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 29.01.2019). 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 30.03.2020

Geschäftsnachweis: L4-85/2019

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsigel) gez. i. V. F. Batzer  
Vermessungsamtsrat

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 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 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung inklusive des Umweltberichts mit Artenschutzbeitrag, der Erfassung des Brutvogelbestandes und des Fachbeitrages „Artenschutz / Fledermäuse“ hat vom 19.12.2019 bis 23.01.2020 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.

Ostercappel, den 06.04.2020 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 24.03.2020 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappel, den 06.04.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 66 "Erweiterung Schulzentrum Ostercappel" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. April 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

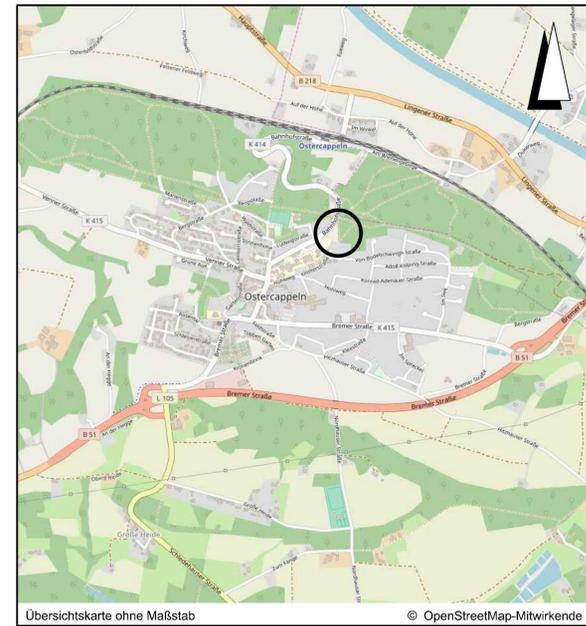
Der Bebauungsplan ist damit am 30. April 2020 rechtsverbindlich geworden.

Ostercappel, den 05. Mai 2020 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

**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. 1 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> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2020-03	N/Ev
	gezeichnet	2020-03	Rs/Hd
	geprüft	2020-03	Ev
	freigegeben	2020-03	Dw

Plan-Nummer: H:\OSTERC\218578\PLAENE\BP\bp\_bplan--66\_02\_Ur--Abschrift.dwg(Abschrift)

**GEMEINDE OSTERCAPPELN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 66**  
**"Erweiterung Schulzentrum Ostercappel"**

**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000