

# GEMEINDE OSTERCAPPELN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 35

### „KLEESTRASSE“

## 1. Änderung



### Planzeichenerklärung

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

#### I. Bestandsangaben

-----	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
-----	Flurgrenze		
-----	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
-----	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
-----	Flurstücksnummer		

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)
--	---

überbaubarer Bereich  
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO / Einzelhandel – Lebensmittel  
nicht überbaubarer Bereich

	2. 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

	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
--	---

	Baugrenze
--	-----------

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

▼▲ Einfahrt / Ausfahrt

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

	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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
--	--

	Sonstige Planzeichen
--	----------------------

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
--	--

	Zweckbestimmung:
--	------------------

	Stellplätze
--	-------------

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, 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)
--	--

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 **Gebäudehöhen** (gem. § 9 (2) BauGB)  
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der veränderten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückscache).  
Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 16,0 m zulässig.
- § 2 **Festsetzungen zum Immissionsschutz** (gem. § 1 (4) BauNVO)  
Zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind im Sondergebiet keine Lkw-Fahrten bzw. Anlieferungen mit Lkw zulässig.  
12 Stellplätze im Norden (im Bereich der Bremer Straße) sind als Mitarbeiterparkplätze auszuweisen und zu nutzen (sh. Schalltechnische Beurteilung).
- § 3 **Ausgleichsmaßnahmen** (gem. § 1a BauGB)  
Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftsökologischen Fachbeitrages durchzuführen.
- § 4 **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.
- § 5 **Außerkräfttreten von Satzungen**  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Kleestraße“ (Ursprungsplan) treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erfasst werden.

### TEXTLICHE HINWEISE

- Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 51. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 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.
- Es wird empfohlen, die Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, wilder Wein etc.).
- Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu verrieseln. Das Nds. Wassergesetz ist zu beachten.
- Auflagen für die Baugenehmigung Einzelhandelsmarkt (im südlichen Teil des Plangebietes): Der überdachte Anlieferungsbereich ist durch eine massive Wand an der Südseite zu schließen (spaltfreie Ausführung). Verladetätigkeiten sind in diesem überdachten Bereich auszuführen. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von 4,75 m (über der Hofffläche) und eine Länge von 4 m aufweisen (sh. Anlage 1). Das Schallschirm-Maß der Wand muss mind. 25 dB betragen (Flächengewicht 40 kg / m²; spaltfreie Ausführung). Der Verfüßiger darf max. einen Schalleistungspegel von LWA = 70 dB(A) aufweisen. Die Abluftöffnung auf dem Dach darf einen max. Schalleistungspegel: LWA = 70 dB(A) aufweisen.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnungen (BauNVO) hat der Rat der Gemeinde Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 35 „Kleestraße“ 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Ostercappel, den	.....
(SIEGEL)	Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, 1. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostercappel, den	.....
	Bürgermeister

### Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1078/2003  
Liegenschaftskarte: Ostercappel Flur 3  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Sie Verwertung für nichtzweckmäßige wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.08.2003). 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 24.03.2004	(SIEGEL)
Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück	gez. i.A. Ritterhoff
–Katasteramt–	Unterschrift
	Vermessungsoberrat

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 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 16.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.01.2004 bis 26.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ostercappel, den	.....
	Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappel, den	.....
	Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 35 „Kleestraße“ 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden.

Ostercappel, den	.....
	Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

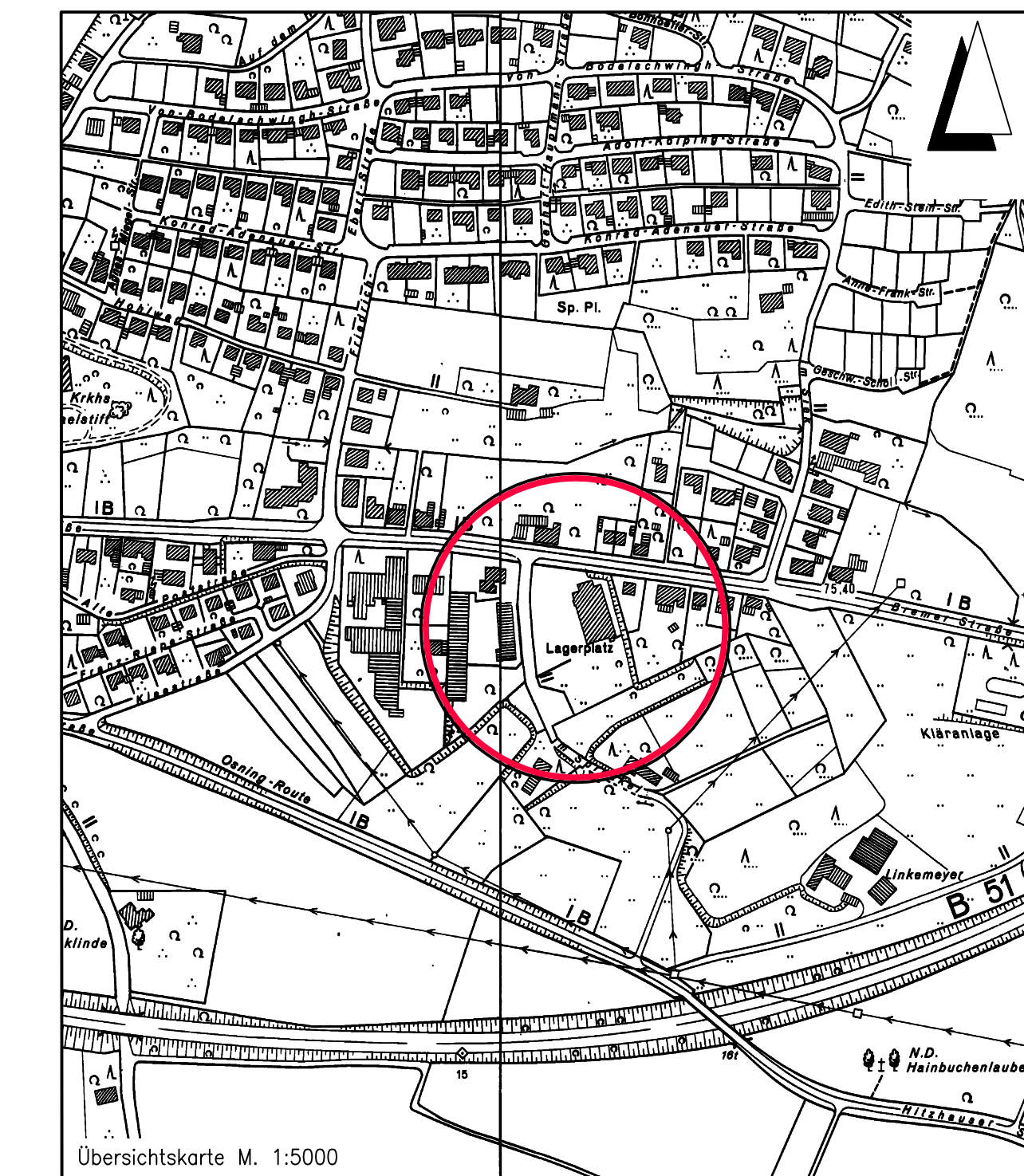
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ostercappel, den	.....
	Bürgermeister

### Mängel der Abwägung

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

Ostercappel, den	.....
	Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubenow + Witschel + Partner GbR Oldenburg-Strade 13 49134 Wiefelsteden Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 gez. Eversmann	203278 bearbeitet 2003-11 gezeichnet 2003-11 geprüft 2004-03 freigegeben 2004-03	Datum Zeichen Gr Rm Gr Ev
----------------------	---	--	--

## GEMEINDE OSTERCAPPELN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 35

#### „Kleestraße“ 1. Änderung

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
-----------	------------------	-----------------------------------