



# GEMEINDE OSTERCAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "KLEESTRASSE"

## 1. Änderung



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauplanungsverordnung 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 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
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 zur 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:
- St 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 **Schuldhöhungen** (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 verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückskasse). 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 Antennenröhren 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 Fachbetriebes 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 weitergehender 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). Verleddigkeiten 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 Schallschirmmaß der Wand muss mind. 25 dB betragen (Flächengewicht 40 kg / m<sup>2</sup>; spaltfreie Ausführung). Der Verflüssiger 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 des Niedersächsischen Gemeindegesetzes hat der Rat der Gemeinde Ostercappeln diesen Bebauungsplan Nr. 35 "Kleestraße" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Ostercappeln, 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.

Ostercappeln, den .....  
Bürgermeister

### Bescheinigung der Planunterlage

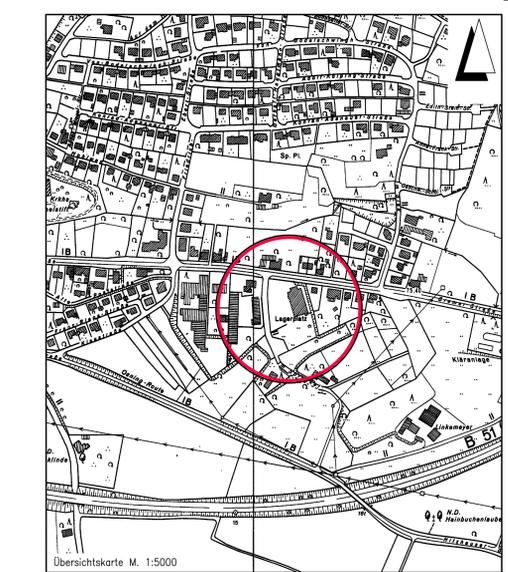
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1078/2003  
Liegenschaftskarte: Ostercappeln Flur 3  
Maßstab: 1:1000

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 oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osabrück 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.

Osabrück, den 24.03.2004 (Siegel)  
Vermessungs- und Katasterbehörde Osabrück .....  
-Katasteramt- .....  
gez. i.A. Ritterhoff  
Unterschrift  
Vermessungsoberrat

<b>Öffentliche Auslegung</b>	
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.	
Ostercappeln, den .....	Bürgermeister
<b>Satzungsbeschluss</b>	
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.	
Ostercappeln, den .....	Bürgermeister
<b>Inkrafttreten</b>	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 35 "Kleestraße" 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.	
Ostercappeln, den .....	Bürgermeister
<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b>	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Ostercappeln, den .....	Bürgermeister
<b>Mängel der Abwägung</b>	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Ostercappeln, den .....	Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubenow - Witschel + Partner GbR 09c-Ulmen-Str. 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 gez. Eversmann	203278	Datum	Zeichen
Wallenhorst, den 2004-03-22		2003-11	Gr	
		2003-11	Rm	
		2004-03	Gr	
		2004-03	Ev	

**GEMEINDE OSTERCAPPELN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 35**  
**"Kleestraße" 1. Änderung**

<b>ABSCHRIFT</b>	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
------------------	------------------	-----------------------------------