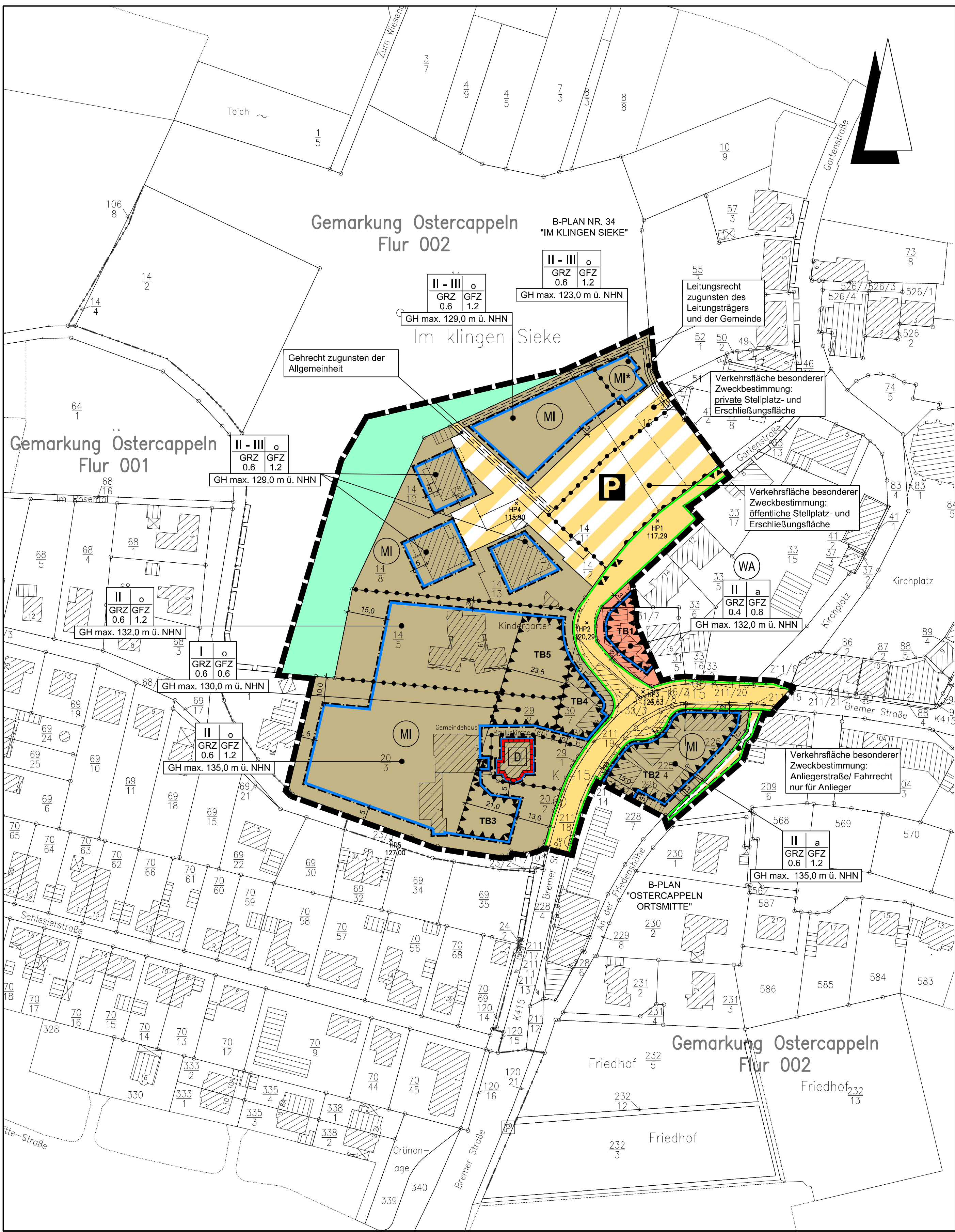




# GEMEINDE OSTERCAPPELN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 59

### "Gartenstraße"



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

##### I. Bestandsangaben

-----	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		
○	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
55	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12	Flurstücksnummer		
3	Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen		

##### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
---

	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO i.V.m. mit den örtlichen Bauvorschriften 1.1 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
GH max. ... m ü. NNH	maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
HP1 - HP5	Höhenbezugspunkte i. V. m. Vermessung IPW vom 10.12.2015

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

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- a geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auch mit einem seitlichen Grenzabstand von max. 1,0 m errichtet werden können

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

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	öffentliche Parkflächen		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Ein- und Ausfahrt

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

	Flächen für Wald
--	------------------

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
--

	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
--	---

15. Sonstige Planzeichen
--------------------------

	Umgrenzungen der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Wall-/Wandkonstruktion i.V.m. § 2 der Textl. Festsetzungen
	mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastende Fläche
	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)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 6 BauNVO)

###### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

- a) Zulässigkeit von Nutzungen**  
Zulässig sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogelände
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- b) Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen**  
Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Auch ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht zulässig.

- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
- a) Zulässigkeit von Nutzungen**  
Zulässig sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Wohngebäude
  - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- b) Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen**  
Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

###### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhen / Höhenlage der Gebäude / Höhengliederung - MI-Gebiete (gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 16 BauNVO)  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung mit der Höhenangabe Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH) festgesetzt. Bezugshöhenpunkte (m ü. NNH) sind in der Planzeichnung nachrichtlich fixiert.

2.2 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)  
Bei der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude, die mit einem seitlichen Grenzabstand von bis zu 1,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze errichtet werden, um eine Traufengasse auszubilden, zulässig. Ansonsten gilt die geschlossene Bauweise.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen (gem. § 23 BauNVO)  
Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 u. 14 BauNVO sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen.  
Gegenüber öffentlichen Stellplatzflächen müssen Garagen und Nebenanlagen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Gegenüber sonstigen öffentlichen Erschließungsflächen beträgt die Mindestabstandsfläche von Garagen und Nebenanlagen 3,0 m.

2.4 Geschossflächenzahl / Geschossfläche (gem. § 20 BauNVO)  
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

#### § 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Teilbereich mit Maßnahmen zum passiven Lärmschutz:  
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) im Nachtzeitraum sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden tags und nachts innerhalb der Baugrenzen teilweise überschritten. Es werden maximale Pegel von 66 / 58 dB(A) erreicht.  
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen				
		TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden und Seitenfassaden gegenüber der K 415	alle	LPB IV	LPB III	LPB III	LPB III
	Gebäuderückseiten	alle	LPB IV	LPB III	LPB III	LPB III

Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern für die im Teilbereich im Lärmpegelbereich (passive Schallschutzmaßnahmen) festgelegt, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseite möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstofftoxischen Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Gemeinde Ostercappel zur Einsicht bereit gehalten.

#### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

##### 1. Bedachung

1.1 Dachausbildung  
Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind die Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten. Die Mindestdachneigung beträgt 22° (mit Ausnahme des MI\*- Gebietes im Nordwesten des Plangebietes, hier beträgt die Mindestdachneigung 16°); die maximale Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.  
Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO sind von den o.a. Regelungen ausgenommen. Ausgenommen von den o.a. Regelungen sind zudem untergeordnete Bauten (Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Frontspieße, Erker, Balkone, Balkonüberdachungen).

1.2 Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50% der Traufenseite des Gebäudes nicht überschreiten. Bei Einzelgäuben darf die Summe der Länge der Einzelgäuben das o.a. Maß nicht überschreiten.  
Der Abstand zum Gebäudefirst, zum unteren Dachrand und zum Ortsgang der Bedachung muss mindestens 1,0 m betragen.

##### 2. Werbeanlagen

2.1 Zweck, Größe und Anordnung von Werbeanlagen  
a) Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb des 1. Obergeschosses eines Gebäudes zulässig.

b) Werbeanlagen für die Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der jeweiligen Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

c) Lichtbänder als Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten sind unzulässig.

d) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.

##### 3. Antennenanlagen

Antennenanlagen ("Satellitenschüsseln") müssen so angebracht werden, dass sie im öffentlichen Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie mindestens 5,00 m von der Straßenfront zurückgesetzt anzubringen.

#### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE HINWEISE (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

##### 1. Außerkrafttreten von Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gartenstraße" tritt

- der Bebauungsplan Nr. 34 "Im klingen Sieke" (mit Örtlichen Bauvorschriften) und
- der Bebauungsplan Nr. 7 "Ostercappel Ortsmitte" (mit Örtlichen Bauvorschriften)

außer Kraft, soweit diese Bebauungspläne von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gartenstraße" erfasst werden.

##### 2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder früngeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landeskreises Cloppenburg unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunden und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Für den Bereich der geplanten öffentlichen Stellplatzflächen ist mit dem Auftreten von unter Bodenniveau erhaltenen, oberirdig nicht mehr sichtbaren archäologischen Funden und Befunden (hier besonders aus Früh- und Hochmittelalter) zu rechnen. Deshalb ist für jegliche dort vorgesehenen Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Deren Erteilung ist mit folgenden Bedingungen verbunden:

1. Anlegen von Suchgrabungsschritten von ca. 5 m Breite und mindestens 50 m Länge zur Klärung der konkreten Befund- und Fundsituation im jeweiligen Teilgebiet;
2. ggf. vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angebotenen archäologischen Fundstellen. Es wird hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

##### 3. Vermeidungsmaßnahmen des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG:

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernung) / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen muss außerhalb der Brustseiten der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 BNatSchG zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.  
Waldflächen sowie Waldrandbereiche sind von Lichteinflüssen frei zu halten. Die Beleuchtung im Plangebiet sollte daher nach unten ausgerichtet werden und es sollten Leuchtmittel verwendet werden, die ein Anlocken von Insekten vermeiden.  
Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese durch einen Fledermauskundler auf vorhandene Individuen zu überprüfen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Tiere gefunden ist das weitere Vorgehen (ggf. fachgerechtes Sichern und Umsiedeln) mit der UNB abzusprechen. Vorzugsweise finden die Abrucharbeiten im Oktober statt. Zu dieser Zeit ist die Wochenstubenzeit abgeschlossen und in die Tiere sind vor der Winterruhe noch selbstständig in der Lage, Ersatzquartiere aufzusuchen.

##### 4. Immissionen

Das Plangebiet wird von vorhandenen Straßen (B 51, K 415 und Gartenstraße) beeinflusst. Von den Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verhältnisse errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Bausträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsstörungen geltend gemacht werden.

#### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 59 "Gartenstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Ostercappel, den	(SIEGEL)	Der Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss		
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 03.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.		
Ostercappel, den		Der Bürgermeister
Planunterlage		
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Gemarkung Ostercappel, Flur 2	
Maßstab:	1:1000	
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2015	
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 09.10.2015). 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 22.07.2016		
Geschäftsnachweis: L4-639/2015		
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -	gez. Batzer Vermessungsamtsrat
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		
Die Öffentlichkeit ist vom 12.10.2015 bis 12.11.2015 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB unterrichtet worden.		
Ostercappel, den		Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.04.2016 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 22.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 02.05.2016 bis 02.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Ostercappel, den	Der Bürgermeister
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 20.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Ostercappel, den	Der Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 59 "Gartenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Ostercappel, den	Der Bürgermeister
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes 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

