



# GEMEINDE OSTERCAPPELN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 47

### "SÜDLICHE FELDSTRASSE"



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung 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
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

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
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Parkplatz

Grünfläche  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

RRB Regenrückhaltebecken

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)

a) Für die WA-Gebiete gilt:

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschießenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksscheitel).  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten.  
Die Traufhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt, 3,80 m nicht überschreiten.  
Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschossfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 8,5 m nicht überschreiten.

b) Für das WA-1-Gebiet gilt:  
Die tatsächliche Traufhöhe (südliche Gebäudesite) darf, gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,5 m nicht überschreiten.  
Die bergseitige Traufhöhe (nördliche Gebäudesite) darf, gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,5 m nicht überschreiten.  
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen vom gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut darf 9,0 m nicht überschreiten (Lotrechte Projektion auf die Geländeoberfläche). Die natürliche Form des Geländes darf nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert werden. Aufschüttungen sind nur im Eingangs- bzw. Terrassenbereich zulässig.

§ 2 Anpflanzfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Die bergseitige Traufhöhe festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplans zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.  
In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 4 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 0,1 ist nur dann zulässig, wenn die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 30% betragen.

§ 5 Festsetzung zum passiven Schallschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 sind Fenster zu Schlafräumen an den zur Bundesstraße B 51 gerichteten Seiten (Südseiten) nicht zulässig, wenn keine Belüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten (Fenster an den lärmbegünstigten Seiten bzgl. des Verkehrslärms) besteht. Alternativ sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume mit Fenstern, die zur Bundesstraße B 51 gerichtet sind, vorzusehen. Der Bereich liegt gem. DIN 4109 im Lärmpegelbereich II. Für die Außenbauteile an der südlichen Seite der Gebäude ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R_{w,res} = 30$  dB erforderlich.

§ 6 Außerkrafttreten von Satzungen  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ostercappel Ortsmitte" (1979) treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 erfasst werden.

#### B: Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte  
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln- und Pultdach.

b) Die Dachneigung muss zwischen 28° bis 45° betragen.

c) Dachaufbauten (Gauben), Dachzeileinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudesite darf 50 % der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche ( $h/2$ ) – nicht überschreiten.

d) Die Höhe der Dachaufbauten wird auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, begrenzt.  
Dachaufbauten, -einschnitte sind so zu errichten, dass – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m; – vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m; eingehalten wird.  
Pro Gebäudesite sind nur Dachaufbauten (max. 3 Einzelgauben), oder ein Dachzeileinschnitt (Loggia) zulässig.

2. Garagen und Nebenanlagen  
Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 36 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

#### Hinweise:

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 51 (Bremer Straße). Von dieser Verkehrsanlage gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ostercappel, den 2002-08-05

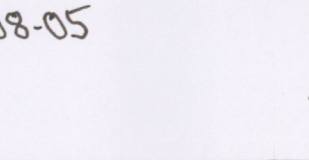


Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostercappel, den 2002-08-05



Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 502/2001  
Liegenschaftskarte: Ostercappel Flur 2  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.03.2001). 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 06. Nov. 2001

Siegel

i.A. gez. Ritterhoff

Katasteramt Osnabrück

Unterschrift  
Vermessungsbeamter

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.05.2001 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 05.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.06.2001 bis 16.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ostercappel, den 2002-08-05

Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2001 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappel, den 2002-08-05

Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 47 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 2002-05-31 im Amtsblatt d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 2002-05-31 rechtsverbindlich geworden.

Ostercappel, den 2002-08-05

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

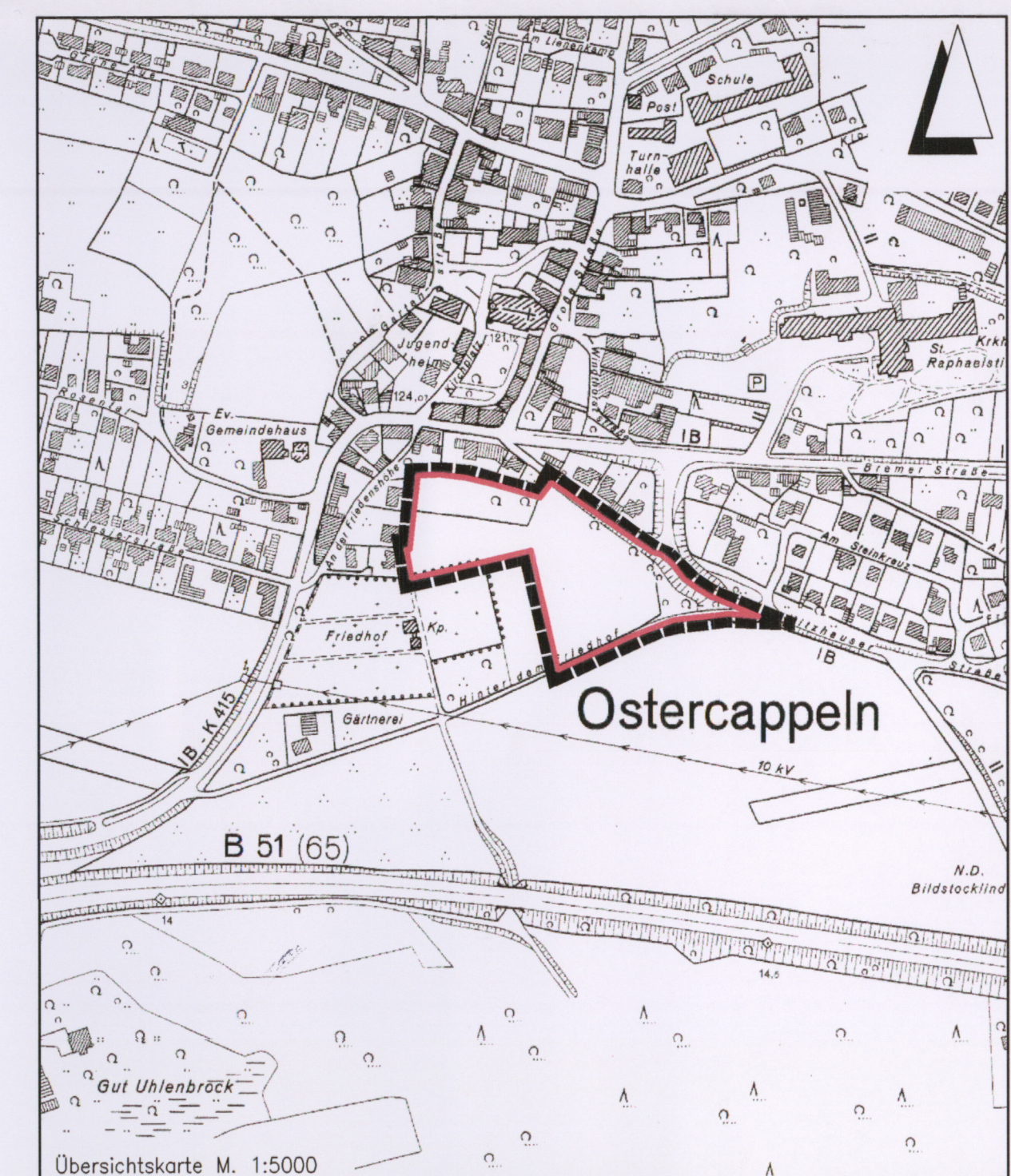
Bürgermeister

#### Mängel und Abwägung

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

Ostercappel, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	201093	Datum	Zeichen
Lubenow + Witschel + Partner GbR	bearbeitet	2001-05	Gr	
Otto-Liesch-Str. 13 49134 Wallenhorst	gezeichnet	2001-05	Mj	
Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	geprüft	2001-10-01	Ev	
gez. Eversmann	freigegeben	2001-10-01	Ev	

**GEMEINDE OSTERCAPPELN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 47**  
**"Südliche Feldstraße"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**ABSCHRIFT**

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)