



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 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 Grenzmal  
Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze  
Flurgrenze  
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal  
Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

M-1 Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,6 Grundflächenzahl

OK Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull

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

o offene Bauweise

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

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Private Fläche für die Wasserwirtschaft; hier: Regenrückhaltebecken

13. 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiete

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

a) Innerhalb des Mischgebiets sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nm, 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) darf eine Höhe von:

  - 53,40 m ü. NHN in MI-1-Gebiet
  - 53,80 m ü. NHN in MI-2-Gebiet und
  - 54,70 m ü. NHN in MI-3-Gebiet

nicht überschreiten.

Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen den unterschiedlichen Höhenangaben zu bilden.
- 1.3 Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 7,5 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachneindeckung).

b) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 12 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten
- 1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Mindestens 10 % des Plangebietes sind mit naturraumtypischen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen zu bepflanzen.

b) Im Plangebiet ist ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Außenanlagen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.
- 1.6 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (2.388 Werteinheiten). Dazu stehen Anteile aus dem Kompensationsflächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohnte und Hunteburg und Nebengewässer“ - Maßnahmen zur Dummersanierung zur Verfügung.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets voll zugeordnet
- 1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	alle Fassaden	Geschoss	Teilbereiche		
			1	2	3
		alle	V	IV	III

Um für eine bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes im Bereich der Teilbereiche 1 bis 3 bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Außenwohnbereiche  
Für ebenerdige Außenwohnbereiche, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, gilt, dass diese ab einem Abstand von 20 m von der Grenze des Plangebietes zur B 218 uneingeschränkt zulässig sind. Ansonsten sind diese beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (Mindestschalldämm-Maß R<sub>w</sub> = 25 dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m²) zulässig. Eine schallabschirmende Maßnahme kann dabei auch sein, den Außenwohnbereich im Schallschatten von Gebäuden (vor der Westfassade) vorzusehen.

Durch Einzelnachweise sind Abweichungen bzgl. der Lage der Außenwohnbereiche möglich.

- 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
und sonstige Hinweise

2.1 Artenschutz

Baufeldräumung:  
Die Baufeldräumung und -erschließung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Entfernung von Gehölzen) ist außerhalb der Brutzeiten und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.

Abriß-/ Sanierungs-/ oder Umbauarbeiten am Gebäudebestand:  
Abriß-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da Fledermäuse zu diesem Zeitpunkt noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Schutz vor Lichtimmissionen  
Die nächtliche Beleuchtung im Plangebiet sollte auf ein für die Sicherheit unumgängliches Maß reduziert werden. Es sollten Lampen verwendet werden, die die Lichtkegel nach unten ausrichten und Streulicht vermeiden. Es sollen insektenfreundliche Leuchtkörper mit geringem UV-Anteil zur Minimierung von Auswirkungen auf die Tierwelt verwendet werden.

- 2.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2.3 Emissionen von der K 416 und B 218

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (insbesondere Driehauser Straße (K 416) und Hauptstraße (B 218)) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 2.4 DIN-Vorschriften

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Gemeinde Ostercappeln Gildebrede 1, 49179 Ostercappeln zur Einsicht bereitgehalten.
- 2.5 Werbeanlagen

Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 218 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).
- 2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Die Versorgungsunternehmen weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen der Schutz der Leitungen zu gewährleisten ist und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich ist. Die durch den Ersatz oder die Verlegung der Anlagen entstehenden Kosten sind gem. § 150 Abs. 1 BauGB zu ersetzen.
- 2.7 Kampfmittelbeseitigung

Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

**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 (NikomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ostercappeln diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Driehauser Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ostercappeln, den 22.04.2021 (SIEGEL) Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostercappeln, den 22.04.2021 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schwagstorf, Flur 37

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 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 25.10.2019). 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 17.05.2021

Geschäftsnachweis: L4-0812/2019

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) gez. F. Batzer  
Vermessungsamtsrat

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 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 06.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Ostercappeln, den 22.04.2021 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Ostercappeln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2021 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappeln, den 22.04.2021 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 67 "Driehauser Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2021 rechtsverbindlich geworden.

Ostercappeln, den 25.05.2021 Der Bürgermeister  
gez. Rainer Ellermann

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 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.

Ostercappeln, den ..... Der Bürgermeister  
.....



**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**

Entwurfsbearbeitung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG  
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst  
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Wallenhorst, 2021-03-23

Plan-Nummer: H:\OSTERC\219206\PLAENE\BP\bp\_bplan-67\_06\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Osnabrück  
**GEMEINDE OSTERCAPPELN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 67**  
**"Driehauser Straße", OT Schwagstorf**

**ABSCHRIFT**

Datum	Zeichen
bearbeitet 2021-03	Pv
gezeichnet 2021-03	Kn
geprüft 2021-03	Dw
freigegeben 2021-03	Dw

Maßstab 1 : 500