Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften) Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ostercappeln diesen Bebauungsplan Nr. 61 "Im Haferkamp", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen."

Ostercappeln, den

Bürgermeister

Planunterlage

Geschb.-Nr. B 503/17 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Ostercappeln Gemarkung Ostercappeln Flur 1 Maßstab: 1:1000



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 21.03.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.

Osnabrück, Dipl.-Ing. Christian Brune

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Iburger Straße 215 49082 Osnabrück

Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6

49082 Osnabrück Osnabrück, den Planverfasserin

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Im Haferkamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostercappeln, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 02.05.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.05.2017 bis zum 12.06.2017

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Ostercappeln, den

Bürgermeister

Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ostercappeln, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln hat in seiner Sitzung am 03.08.2017 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 08.08.2017 ortsüblich bekannt Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.08.2017 bis einschließlich 18.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ostercappeln, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostercappeln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bürgermeister

Ostercappeln, den

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am . im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. Ostercappeln, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ostercappeln, den

Bürgermeister

- Baugesetzbuch BauGB vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 21. November 2017 (BGBl. I
- S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBI.
- 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung
- Niedersächsische Bauordnung NBauO in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S.46) in der aktuell gültigen Fassung



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 BauGB)

- §1.1 Der untere Bemessungspunkt für die Traufen- und Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe Plan-
- § 1.2 Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten. § 1.3 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fer-
- tigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 8,50 m nicht überschreiten.
- § 2 Grundflächenzahl Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) einschließlich ihrer Zufahrten und Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die im § 19 Abs. 4 BauNVO letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.
- §3 Geschoßflächenzahl Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- § 4 Anzahl der zulässigen Wohnungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zuläs-
- § 5 Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 4 BauNVO Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

§ 6 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

"Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Im Plangebiet dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten. § 7 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB §7.1 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

		Ge- scho	Teilbereiche	
			I	II
	1	SS		
Lärm- pegel- Berei-	alle Fassaden	alle	IV	III
che (LPB)				

§ 7.2 Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes im gesamten Plangebiet 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 nachzu-

§ 7.3 Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in der ersten Bauzeile zur K 415 beim Bau

oder der genehmigungspflichtigen Änderung nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Eine schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung des Außenwohnbereiches zwischen den Gebäuden (vor der Ost- bzw. Westfassade) bzw. vor der Nordseite der Gebäude (im Lärmschatten der K 415) oder das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz wie die Anordnung von Nebengebäuden sein, die insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sicherstellt.

§ 7.4 In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Gemeinde Ostercappeln zur Einsicht bereitgehalten.

§ 8 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

§ 8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB In den privaten Grünflächen mit Pflanzbindung wird die Verwendung von Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation (PnV), aber auch die Anlage von Hochstamm-Obstbäumen zur internen Kompensation empfohlen. Zur Art der Pflanzung und Auswahl der Laubbaum- und Straucharten wird auf den Umweltbericht Kapitel 4.6.1 verwiesen.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

In den WA-Gebieten gelten folgende Festsetzungen:

Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten: § 1.1 Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm- und Pultdach.

§ 1.2 Die Dachneigung muss zwischen 28° bis 35° betragen.

- § 1.3 Dachaufbauten (Gauben, maximal 3 Einzelgauben) und Dachflächenfenster sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Dachflächenfenster je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.
- Die Höhe der Dachaufbauten wird auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche begrenzt. Dachaufbauten sind nur so zu errichten, dass vom Ortgang ein Mindestabstand
- von 2,00 m, vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- § 2 Garagen und Nebenanlagen Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

HINWEISE

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I3, Bonn hat darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Hinweis aus der schalltechnischen Beurteilung:

Das Plangebiet wird zukünftig von vorhandenen Verkehrswegen (Venner Straße, K 415 und Schienenstrecke Osnabrück - Bremen) 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.

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss m NHN (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) siehe § 1 Textliche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) abweichende Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

maximal sind 2 Wohneinheiten zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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

landwirtschaftlicher Weg Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

(9 Abs. 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes

Bauverbotszone

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

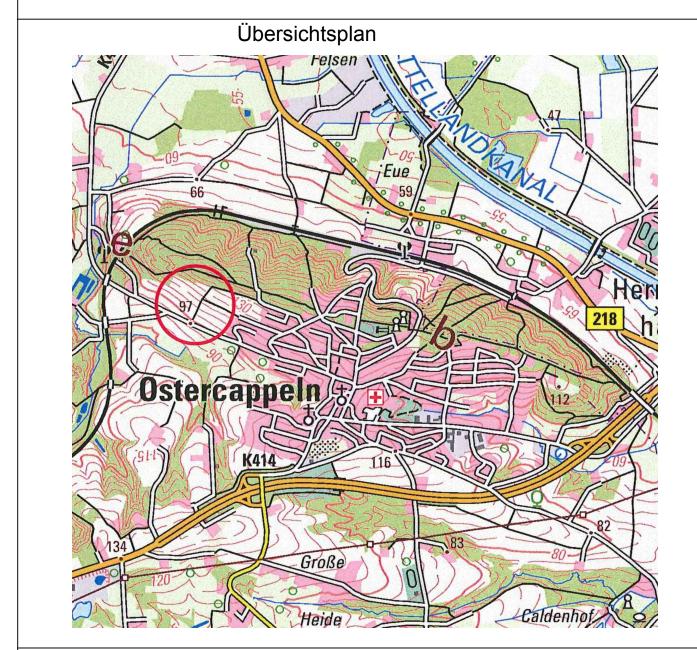
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung angrenzende Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhenbezugspunkte

8. Nachrichtliche Übernahmen



Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6 Tel. 0541-95733-0 49082 Osnabrück Fax 0541-95733-33 E-Mail:info-osnabrueck@nlg.de http://www.nlg.de

Bebauungsplanes Nr. 61 "Im Haferkamp"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Gemeinde Ostercappeln



Landgesellschaft mbH

Urschrift

Osnabrück, den18.10.2017 Planverfasser: i. A. Heike Roßmann Maßstab 1 : 1 000