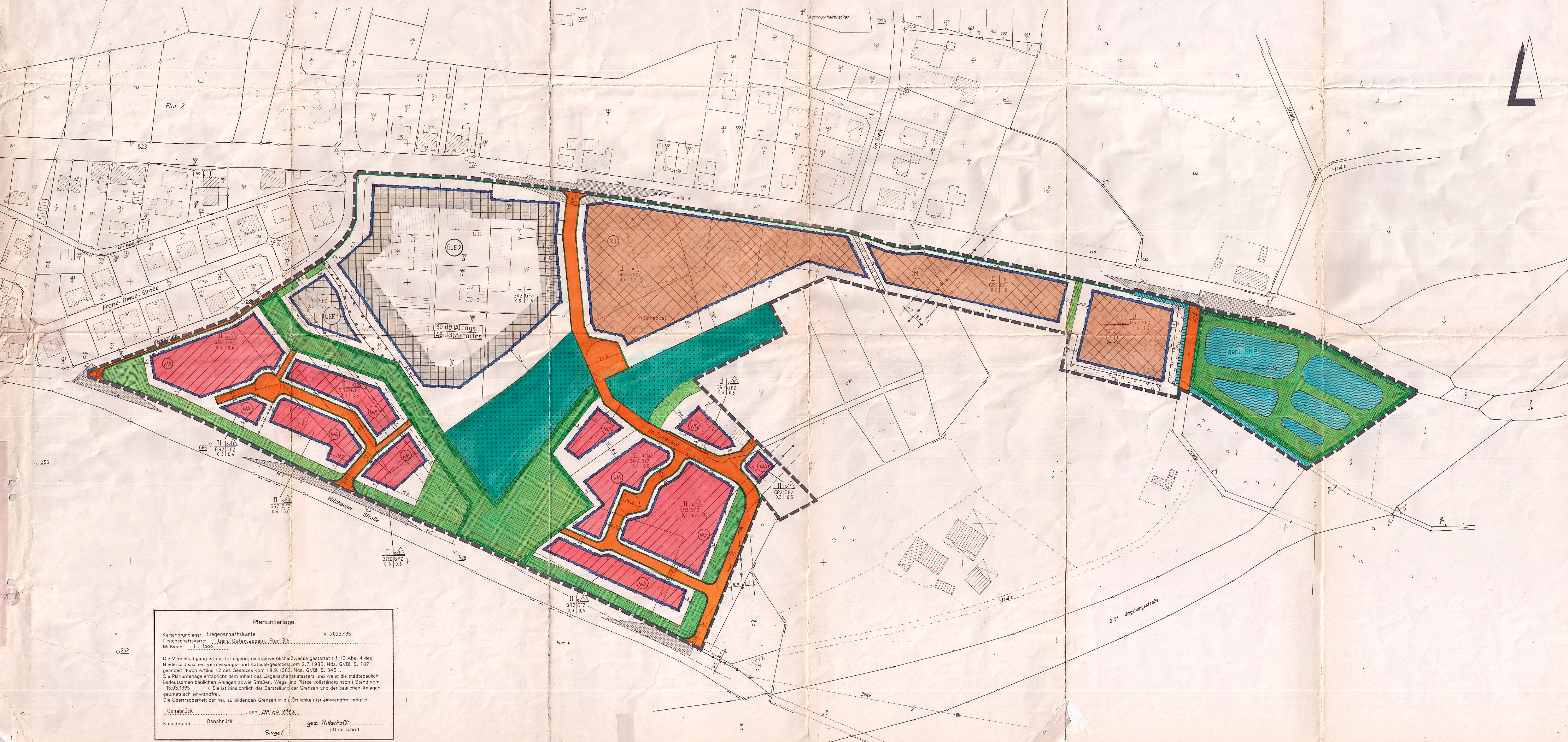


GEMEINDE OSTERCAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "KLEESTRASSE"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 und der Bauordnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1992.

I. BESTANDSANGABEN

- Grenzlinie
 - Flurgrenze
 - Flur- oder -bez. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangabe über NN
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenerklärungen DIN 1052 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- überbaubarer Bereich: Allgemeines Wohngebiet (WA), eingeschränktes Wohngebiet (WE), überbaubarer Bereich: Mischgebiet (ME), überbaubarer Bereich: Gewerbegebiet (GE), überbaubarer Bereich: Industriegebiet (IN)
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GE1), eingeschränktes Gewerbegebiet (GE2)
- Industriegebiet (IN1), Industriegebiet (IN2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- IL u.v. GRZ: Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GFZ: Geschosflächenzahl
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hausgruppenbebauung
- Hausgruppen- und Doppelhausbebauung
- Einzelhausbebauung

VERKEHRSLINIEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußweg
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und Anlieger

GRÜNLÄNDEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Umpferung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 35
- Schuttbereich für Straßenkreuzungen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe oberhalb der Fahrbahnkante von ständigen Sichthindernissen freizuhalten (Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- gepl. RRB: geplantes Regenrückhaltebecken
- Flächenbezogener Schallemissionspegel iVm § 2 der textl. Festsetzungen
- vorr. 10 kV-Freileit. Leitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG, RVE
- vorr. 10 kV-Erdkabel

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Nutzungsbeschränkung (gem. § 1 (4) u. (5) BauNVO)**

Innerhalb des GEE-Gebietes sind ausschließlich Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zulässig. Ausnahmsweise sind hier auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.
 - Flächenbezogener Schallemissionspegel (gem. § 1 (4) BauNVO)**

Innerhalb des GEE-Gebietes auf den Flächen GEE 1 und GEE 2 dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallemissionspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schallemissionspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schallemissionspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude, durch sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit es möglich, bei einer Betriebsänderung durch Stallung der Gebäude oder Wahl von entsprechenden Bauteilen aus stärker emittierenden Betrieben zu vermeiden. Negativ kann und wird der "wahre" Schallemissionspegel jedoch z.B. durch Ruhezeitenentschläge gem. VDI 2088 "Arbeitslärm in der Nachbarschaft" beeinflusst.
 - Gebäudehöhen (gem. § 2 (3) BauGB)**

Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschosßfußboden, Flurhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - der fertigen Straßeneinfahrt - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückskante).

 - Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens in WA- und ME-Gebieten: Die Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugshöhepunkt 0,5 m nicht überschreiten.
 - Traufenhöhe in den WA-Gebieten: Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhepunkt, 3,80 m nicht überschreiten.
 - Firsthöhe in WA-Gebieten: Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschosßfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 9,5 m nicht überschreiten.
 - Firsthöhe in ME- und GEE-Gebieten: Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschosßfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 11,5 m nicht überschreiten.
 - Anpflanzungsfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
 - Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.
 - Auf den Grundstücken ist je angrenzende 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzensätze des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.
 - Die im Plangebiet festgesetzten Waldflächen sind entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes aufzuforsten.

- Geschosflächenzahl in WA- und ME-Gebieten (gem. § 20 (3) BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- Anzahl der zulässigen Wohnungen in WA-Gebieten (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 0,1 ist nur dann zulässig, wenn die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein, breitgedrückt verlegtem Pflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplätzen und Zufahrten muß mindestens 30% betragen.
- Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 BauO)**
 - Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte
 - Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.
 - Die zulässige Dachneigung muß in WA-Gebieten zwischen 30° bis 45° betragen. Die zulässige Dachneigung muß in ME-Gebieten zwischen 32° bis 38° betragen.
 - In WA-Gebieten sind Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h₂) - nicht überschreiten.
 - Die Höhe der Dachaufbauten wird auf 1,80 m gemessen in der senkrechten Ansichtfläche begrenzt. Dacheinschnitte 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 Gebäudeseite sind nur Dachaufbauten (max. 3 Einzelgauben), oder ein Dacheinschnitt (Loggia) zulässig.**
- Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 36 m² sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Hinweis:
Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 51. Von der genannten Verkehrsanlage gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Straßenbausträger können Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.
Für die Bebauung in der ersten Bauzeile der südlichen WA-Fläche entlang der Hitzhauser Straße wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer bzw. die für die Belüftung dieser Räume notwendigen Fenster nicht zur Südwestseite, d.h. zur B 51 bzw. Hitzhauser Straße sondern in Richtung Nordwesten oder Nordosten zu orientieren.

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. 35 "Kleestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden "nebenstehenden" (überschreitenden) textuellen Festsetzungen sowie den nachstehenden "nebenstehenden" (überschreitenden) örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verfahrensgemäße Aufstellungsbeschlüsse
Der Rat der Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Kleestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.1995 ortsüblich bekanntgegeben.

Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Liegenschaftskarte: Ostercappel, Flur 3/6
Maßstab: 1:1000
Die Verwirklichung 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 Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 245.1.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach 1 Stand vom 18.05.1995. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Der Übertragungspunkt der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Wienhorst, den 10.03.1997
INGENIEUR
PLANUNG
Büro für Stadtentwicklung
Postfach 10 17 010 1
Tel. 0 51 78 90 0 • Fax 0 51 78 90 88
Wienhorst, den 10.03.1997

- Öffentliche Auslegung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.1997 ortsüblich bekanntgegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.01.1997 bis 28.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor
- Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.1997 ortsüblich bekanntgegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.01.1997 bis 28.02.1997 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB öffentlich ausgelegt.
Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.1997 als Satzung i. V. m. § 10 BauGB i. V. m. § 10 BauGB beschlossen.
Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor
- Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 1.0. April 1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage bekanntgegeben. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend gemacht worden.
Ostercappel, den 27. Mai 1997
Landkreis Osnabrück
Aufsichtsbüro
Der Oberkreisdirektor
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor
- Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 1. April 1997 aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 19.03.1997 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen öffentlich ausgelegt.
Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor
- Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 16. Juni 1997 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgegeben worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 16. Juni 1997 rechtskräftig in Kraft getreten.
Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor
- Mängel und Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Ostercappel, den 08.04.1997
Gemeinderat
Bürgermeister
Gemeindedirektor



GEMEINDE OSTERCAPPELN
Bebauungsplan Nr. 35
"Kleestraße"
örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1:1000
50m 90m