

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1. Zulässig sind die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):
 - Wohngebäude;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2. Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO):
 - Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sind im Plangebiet nicht zugelassen.
- 3. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO):
 - Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für Verwaltungensind im Plangebiet nicht zugelassen.

§2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

1. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 BauNVO)

- 1.1 Höhenbezugspunkte
- a)
- Die Höhenbezugspunkte (HBP 1-4) zur Bestimmung der Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.FF.-EG) sind in der Planzeichnung mit Angabe der NHN-Höhenlage festgesetzt:
- HBP1: 137,41 NHN
 - HBP2: 133,07 NHN
 - HBP3: 122,95 NHN
 - HBP4: 127,79 NHN
- b)
- Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der max. zulässigen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe der Gebäude ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.FF.-EG).

- 1.2. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
- Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (= OK.FF.-EG) darf die nachfolgend festgesetzte Höhe oberhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte HBP1 - 4 nicht überschreiten:

WA1a- und WA2a- Gebiet	WA2b- und WA1b- Gebiet	WA1c - Gebiet	WA1d - Gebiet
OK.FF.-EG max. 1,00 m ü. HBP1	OK.FF.-EG max. 1,00 m ü. HBP2	OK.FF.-EG max. 1,00 m ü. HBP4	OK.FF.-EG max. 2,00 m ü. HBP3

- 1.3. max. zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Innerhalb der WA-Gebiete darf die zulässige Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.FF.-EG) bis zur Firstoberkante bzw. Oberkante der Attika (bei flach geneigten Dächern ≤ 12° Dachneigung) die nachfolgend aufgeführte Gesamthöhe nicht überschreiten:

WA-1-Gebiete (DN 32° - DN 45°): GH: 9,00 m

WA-2-Gebiete (DN 02° - DN 32°): GH: 8,00 m

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes den o.a. Rahmen der max. zul. Gebäudehöhe überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der o.a. festgesetzten GH bis zum Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

- 1.4 Traufenhöhe (nur für den WA1d-Bereich)
- Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Sparrenunterkante (Sparrenanschnittspunkt) mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks, 4,20 m nicht überschreiten.

2. Geschossfläche (§ 20 Abs.3 BauNVO)
- In den WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossfläche anzurechnen.

3. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- Innerhalb der WA-1-Gebiete sind
- maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig;
 - bei Doppelhausbebauung ist maximal eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

- Innerhalb der WA-2-Gebiete sind
- maximal vier (4) Wohnungen je Wohngebäude zulässig;
 - bei Doppelhausbebauung sind maximal zwei (2) Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

- §3 Einstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Auf den Grundstücken sind je Wohnung/Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachneigung

- WA-1- Gebiet:
- Mindestdachneigung: 32° (Grad)
 - Maximaldachneigung: 45° (Grad)

WA-2-Gebiet:

- Mindestdachneigung: 2° (Grad)
- Maximaldachneigung: 32° (Grad)

- 1.2 Dachaufbauten -einschnitte und Frontspieße
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, wenn diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten.

- Dachaufbauten und 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.

- Frontspieße sind so zu errichten, dass
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m und
 - vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

2. Einfriedungen

- Einfriedungen aus lebenden Hecken sind allgemein zulässig.
- Einfriedungen durch Mauern, Holz- und Metallzäunen bzw. Mischkonstruktionen aus den vorgenannten Materialien sind gegenüber öffentlichen Straßen- und Wegeflächen nur dann zulässig, wenn diese eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der Oberkante Mitte der jeweiligen Straße / des jeweiligen Wegs nicht überschreiten.

3. Geländeausbildung
- Das gewachsene Gelände darf nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert werden.
- Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für den Aushub der Baugrube sowie im Eingangs- und Terrassenbereich zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

1. Bodenfunde

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

2. Militärische Belange

- Das Plangebiet befindet sich in einem Jetfliegkorridor. Bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - dürfen eine Höhe von 30 m über Grund, nicht überschreiten.
- Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

3. Immissionsschutz (Bahnlärm)

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funklärm, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

4. Baugrunderkundung

- Im Planungsbereich steht setzungsempfindlicher Baugrund (wasserempfindlicher Ton und Tongesteine) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
- Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.
- Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 gegeben.

5. Kampfmittelbeseitigung

- Sollten bei Erdbarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 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 11.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 20.12.2018 bis 31.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Ostercappeln, den Der Bürgermeister

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 26.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappeln, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan Nr. 63 "Am Wiehengebirge" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ostercappeln, 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 Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Ostercappeln, den Der Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ostercappeln diesen Bebauungsplan Nr. 63 "Am Wiehengebirge", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ostercappeln, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostercappeln, den Der Bürgermeister

.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Ostercappeln, Flur 1

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juni 2018

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 08.06.2018). 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.

Osnabrück, den 23.04.2019

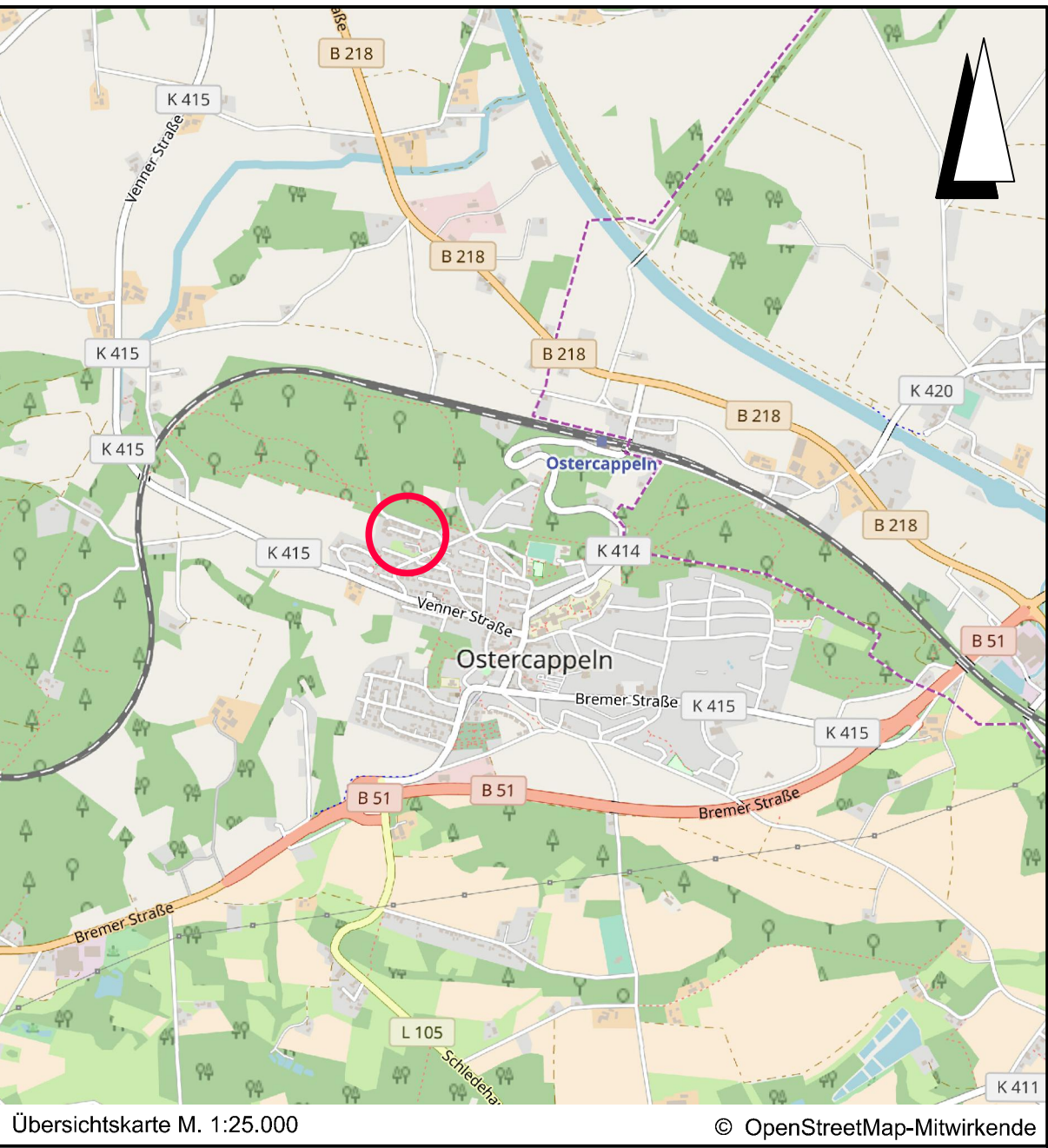
Geschäftsnachweis: L4-464/2018



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel)

gez. F. Batzer
Vermessungsamtsrat



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. Ramm	2019-03	Ni
	2019-03	Ber / Bec
	2019-03	Ni
	2019-03	Dw

Plan-Nummer: H:\OSTERC2\8031\PLANE\SP\ba_03n_63_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE OSTERCAPPELN
BEBAUUNGSPLAN NR. 63
"Am Wiehengebirge"

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvordnung 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
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- (WA) Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw.

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

(0,8) Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

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

- Straßenverkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

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

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

- private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen der baulichen Anlagen (i.V.m. § 4 der Textl. Festsetzungen)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvordnung
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
- Höhenbezugspunkt (HBP) in Meter über Normalhöhennull i.V.m. § 2, Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne