



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung 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 Grenzmal

Höhenlinien mit Höhenangaben über HN

Flurstücksnummer

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

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

**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

o

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)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)  
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten.

b) Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt, 3,80 m nicht überschreiten.

c) Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschossfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 8,5 m nicht überschreiten.

§ 2 Anpflanzfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern 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.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen 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, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 30% betragen.

§ 5 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)  
Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern (Mulden- und Rigolenversickerung). In Bereichen mit einem Grundwasserflurabstand von < 2,0 m sind nur flache Versickerungseinrichtungen wie Mulden- oder Flächenversickerung zulässig. Eine Schachtversickerung ist unzulässig.

§ 6 Verhältnis zur Ursprungsplanung  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 (Ursprungsplan) treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 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 32° bis 45° betragen.

c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäuseite 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 Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m; eingehalten wird.

Pro Gebäuseite sind nur Dachaufbauten (max. 3 Einzelgauben), oder ein Dacheinschnitt (Loggia) zulässig.

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

### Hinweise:

– Immissionen/ Bauverbotszone  
Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 218. Von der genannten Verkehrsanlage gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbauasträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

– Oberflächenentwässerung  
Gemäß § 136 Nds. Wassergesetz (NWG) ist die Versickerung von Dach-, Hof- und Wegeflächen über eine belebte Bodenschicht in Wohngebieten erlaubnisfrei.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ostercappeln diesen Bebauungsplan Nr. 43 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ostercappeln, den

(Siegel)

.....  
Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 1. vereinf. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostercappeln, den

.....  
Gemeindedirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 149/98  
Liegenschaftskarte: Venne  
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 Geset 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 27.01.1998). 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  
.....  
Unterschrift  
Vermessungsoberamtsrat

### 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.

Ostercappeln, den

.....  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschuß

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.

Ostercappeln, den

.....  
Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 43 1. vereinf. Änd. ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Ostercappeln, den

.....  
Gemeindedirektor

### 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.

Ostercappeln, den

.....  
Gemeindedirektor

### Mängel und Abwägung

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

Ostercappeln, den

.....  
Gemeindedirektor

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLAN UNG Lubenow · Witschel + Partner GbR Otto-Lilienthal-Straße 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 gez. Eversmann	201027	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2001-02	Gr
		gezeichnet	2001-02	Hd
		geprüft	2001-10-01	Ev
		freigegeben	2001-10-01	Ev

GEMEINDE OSTERCAPPELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 43

“Venne – Ost” 1.vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)

H:/Ostercap/201027/Plaene/BP/B-Plan.dwg