

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

- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 **Mischgebiet (MI)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- a) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- b) Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.3 **Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 Abs. 3 BauGB
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von:
- 58,00 m ü. NHN im WA-1- und MI-1-Gebiet und
- 58,50 m ü. NHN im WA-2- und MI-2-Gebiet
nicht überschreiten. Geringfügige Abweichungen um +/- 0,25 m sind zulässig.
- 1.4 **Gebäudehöhen / Firsthöhen** gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Gebäude dürfen folgende Gesamthöhe über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten:
- WA-Gebiet: 9,00 m
- MI-Gebiet: 12,00 m
- 1.5 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im WA-Gebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.
- 1.6 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Außenanlagen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.
- 1.7 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a
An der westlichen Plangebietsgrenze ist eine mindestens 1,80 m hohe Hecke aus standortgerechten Laubpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.8 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2016-07 ("Schallschutz im Hochbau" Teil 1, Tabelle 7) einzustufen.

	Gebäudefassade	Geschosse	TB 1	TB 2
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorderfassaden *)	EG und OG	III	II
	Seitenfassaden*)	EG und OG	III	II
	Rückwärtige Fassadenseiten *)	EG und OG	-	-

- *) Erläuterung/Definition:
Fassaden zur B 218 Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der B 218 bilden
Seitenfassaden Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der B 218 bilden
Rückwärtige Fassade der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der B 218 bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 und 2 aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der B 218 bilden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Rahmen von Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

- 2.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig. Putzdächer sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen.
- 2.3 Garagen und Nebenanlagen (gem. 12 u. 14 BauNVO) sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Dachaufbauten, Wintergärten) sind von diesen Regelungen ausgenommen. Diese sind zudem auch in Flachdachbauweise zulässig.
- 2.4 Einfriedungen zur erschließenden Verkehrsanlage dürfen eine Höhe von 0,80 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsanlage nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen über eine Höhe von 0,80 m gemessen vom gewachsenen Gelände nur in Form von Sträuchern, Bäumen oder Hecken zulässig. Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 2.5 Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 **Artenschutz**
Baufeldräumung (Brutvögel):
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder der Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.

überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällarbeiten (Fledermäuse):
Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen ebenfalls außerhalb der Brutsaison der Vögel erfolgen.

Vor Fällmaßnahmen sind Bäume mit einem BHD > 30 cm auf großvolumige Höhlen und ggf. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.
Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Schutz vor Lichtimmissionen
Die nächtliche Beleuchtung im Plangebiet sollte auf ein für die Sicherheit unumgängliches Maß reduziert werden. Es sollen 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.

Archäologische Bodenfunde
Der Planbereich liegt im Einzugsbereich der Varusschlacht 9 n.Chr. Zudem wurden im Umfeld zahlreiche Einzelfunde aus weiteren vor- und frühgeschichtlichen Epochen gefunden. Daher ist im Vorfeld der anstehenden Erdarbeiten die Stadt- und Kreisarchäologie zu informieren und mit geeigneten archäologischen Maßnahmen zu rechnen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Vorhaben- bzw. Erschließungsträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

3.2 **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

3.3 **Immissionsschutzanforderungen**
Das Plangebiet wird von der Hauptstraße (B 218) im Südwesten beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlage können gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.4 **Einsichtnahme von Vorschriften**
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können während der Dienstzeiten bei der Gemeinde Ostercappel, Glibedre 1, 49179 Ostercappel eingesehen werden.

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 des 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 Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 71 "Auf der Weide", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ostercappel, den 09.04.2021 (SIEGEL) Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellermann

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostercappel, den 09.04.2021 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellermann

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Venne, Flur 38
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2018
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.04.2018). 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 14.05.2021
Geschäftsnachweis: L4-245/2018

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 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 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.12.2020 bis 29.01.2021 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.

Ostercappel, den 09.04.2021 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellermann

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostercappel 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.

Ostercappel, den 09.04.2021 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellermann

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 71 "Auf der Weide" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2021 rechtsverbindlich geworden.

Ostercappel, den 19.05.2021 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.

Ostercappel, den Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung 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 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA-1 Allgemeine Wohngebiete
- MI-1 Mischgebiete

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)
- 0,4 Grundflächenzahl
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - 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
- Baugrenze

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

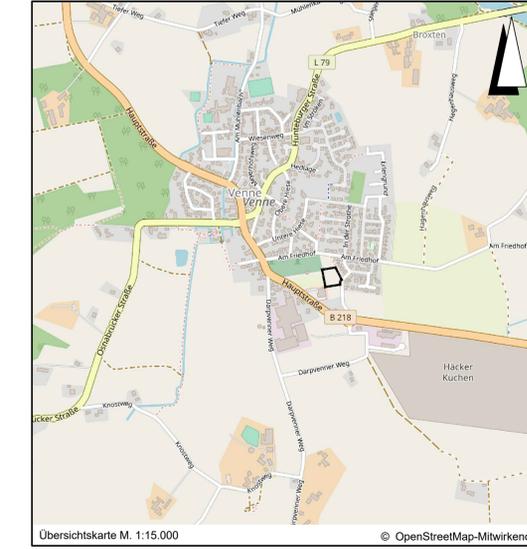
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Wasserverbandes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- TB 2 Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2021-03 Pv
	gezeichnet	2021-03 Ber
	geprüft	2021-03 Dw
	freigegeben	2021-03 Dw

Plan-Nummer: H:\OSTERC\220012\PLANE\BP\bp_bplan-71_05_Ur-Abschrift.dwg[Abschrift]

Landkreis Osnabrück
GEMEINDE OSTERCAPPELN
BEBAUUNGSPLAN NR. 71
"Auf der Weide"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500