GEMEINDE OSTERCAPPELN
BEBAUUNGSPLAN NR. 46
"Felsener Esch"

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
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — 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
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F F — Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation (geplant)

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

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Bereich des passiven Schallschutzes (sh. textliche Festsetzung § 6)

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 0,3 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, 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.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung 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, breitfugig 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 Festsetzung zum passiven Schallschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Bereich für passive Schallschutzmaßnahmen (sh. Planzeichnung) sind Fenster zu Schlafräumen an den zum Gewerbegebiet gerichteten Seiten (Nordostseiten) nicht zulässig, wenn keine Belüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten (Fenster an den lärmabgewandten Seiten bzgl. des Gewerbelärms) besteht. Alternativ sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume mit Fenstern, die zum Gewerbegebiet gerichtet sind, vorzusehen. Der Bereich liegt gem. DIN 4109 im Lärmpegelbereich II. Für die Außenbauteile an der nordöstlichen Seite der Gebäude ist ein resultierendes Schalldämm–Maß von $R'_{w,res}$ = 30 dB erforderlich.

B: Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte

a) Die zulässige Dachform ist das Sattel– und das (Krüppel–)Walmdach.

b) Die Dachneigung muss zwischen 35° bis 50° betragen.

c) Dachaufbauten (Gauben, max. 3 Einzelgauben) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf ein Drittel der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) – nicht überschreiten.

d) Die Höhe der Dachaufbauten wird auf 1.80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, begrenzt.
Dachaufbauten 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.

2. Garagen und Nebenanlagen

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

Empfehlungen (Gestaltung von Wohngebäuden gemäß Dorferneuerungsplanung 1996):

– Als Material für die Dacheindeckung sollen rote Dachpfannen verwendet werden (möglichst Ziegelpfannen).

– Als Materialien für die Außenwände soll rotes Verblendmauerwerk verwendet werden, auf Steine mit künstlich behandelter Oberfläche (Narbungen, Besandungen usw.) soll verzichtet werden.

– Fenster und Türen sollen in Holz ausgeführt werden, die Fensterrahmen sollen weiß gestrichen werden. Geschlossene, also ohne Verglasung gestaltete Wandöffnungen (Garagentore usw.), sollen einen dunklen Anstrich erhalten.

Hinweise:

– Immissionen
Westlich 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 Straßenbaulastträger 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

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 Ostercappeln diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Felsener Esch", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ostercappeln, den

.....
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostercappeln, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: L4–1144/2001
Liegenschaftskarte:
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 Gesetz 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 27.08.2001). 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 03. Dez. 2001 Siegel

i.A. gez. Ritterhoff
.....
Unterschrift
Vermessungsoberamtsrat

Katasteramt Osnabrück

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

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ostercappeln, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2001als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappeln, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ostercappeln, den

.....
Bürgermeister

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

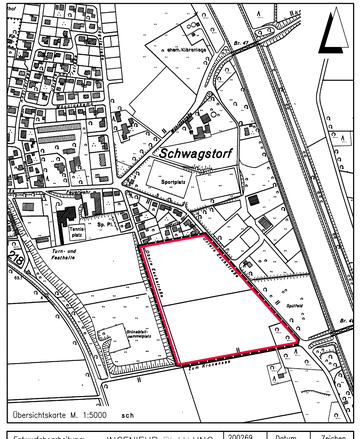
.....
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Ostercappeln, den

.....
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubenow · Witschel + Partner GbR, Otto–Lilienthal–Straße 13, 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80–0, Fax 05407/8 80–88	200269	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2001–04	Gr
		gezeichnet	2001–04	Mj
	gez. Eversmann	geprüft	2001–10–01	Gr
Wallenhorst, den 2001–10–01		freigegeben	2001–10–01	Ev

GEMEINDE OSTERCAPPELN
BEBAUUNGSPLAN NR. 46
"Felsener Esch"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1(1)

H:\OSTERCAP\200269\PLAENE\BP\B–PLAN.DWG