

<p><b>Praambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)</b></p> <p>Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 94 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 (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 579) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ostercappeln diesen Bebauungsplan Nr. 69 „Am Südhang“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.“</p> <p>Ostercappeln, den 09.10.2020</p> <p>gez. <b>Rainer Eitermann</b> Bürgermeister</p>	
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Geschb.-Nr. B 500/20</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Ostercappeln Gemarkung Ostercappeln Flur 1 Maßstab: 1:1000</p> <p><b>LGLN</b> Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Landesvermessungsamt © 2020 Regionaldirektion Ostniedersachsen - Meppen</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 25.02.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtzweck- und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geodäsie und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.</p> <p>Ostercappeln, den 08.10.2020</p> <p>Dipl.-Ing. Christine Brune Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Iburger Straße 215 49082 Ostercappeln</p> <p>gez. Brune Unterschrift</p>	
<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Gesellschaft Ostercappeln Am Schillerberg 6 49082 Ostercappeln</p> <p>Ostercappeln, den 07.10.2020</p> <p>gez. J. A. Heike Roßmann Planverfasserin</p>	
<p><b>Verfahrensmerkmale</b> <b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln hat in seiner Sitzung am 19. März 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Am Südhang“ beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. März 2020 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ostercappeln, den 09.10.2020</p> <p>gez. <b>Rainer Eitermann</b> Bürgermeister</p>	
<p><b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 24. März 2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02. April 2020 bis zum 04. Mai 2020 durchgeführt.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. März 2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Ostercappeln, den 09.10.2020</p> <p>gez. <b>Rainer Eitermann</b> Bürgermeister</p>	
<p><b>Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Juli 2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Ostercappeln, den 09.10.2020</p> <p>gez. <b>Rainer Eitermann</b> Bürgermeister</p>	
<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappeln hat in seiner Sitzung am 09. Juli 2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14. Juli 2020 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22. Juli 2020 bis einschließlich 24. August 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ostercappeln, den 09.10.2020</p> <p>gez. <b>Rainer Eitermann</b> Bürgermeister</p>	
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Ostercappeln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 06. Oktober 2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Ostercappeln, den 09.10.2020</p> <p>gez. <b>Rainer Eitermann</b> Bürgermeister</p>	
<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Bebauungsplan wurde am 14.11.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Ostercappeln Nr. 21 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am 14.11.2020 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Ostercappeln, den 17.11.2020</p> <p>gez. <b>Rainer Eitermann</b> Bürgermeister</p>	
<p><b>Verteilung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verteilung von Vorschriften beim Zustandskommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Ostercappeln, den</p> <p>Bürgermeister</p>	
<p>- <b>Baugesetzbuch</b> - BauGB - vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung</p> <p>- <b>Baumutzungsverordnung</b> - BauMVO - vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung</p> <p>- <b>Planzeichnungsverordnung 1990</b> - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56) in der aktuell gültigen Fassung</p> <p>- <b>Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz</b> - NKG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 579) in der aktuell gültigen Fassung</p> <p>- <b>Niedersächsische Bauordnung</b> - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung</p>	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

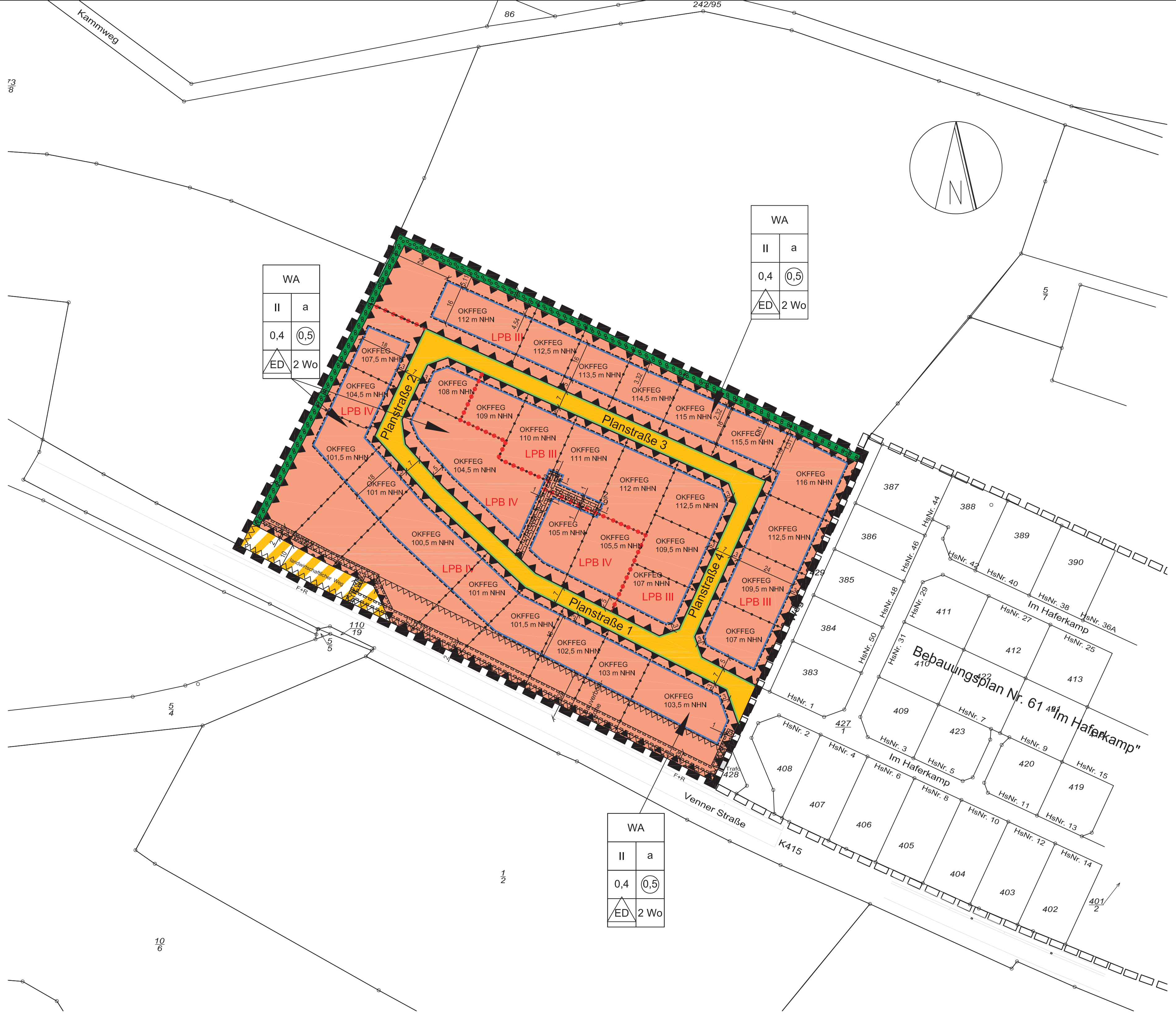
### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 BauGB)

- § 1.1 Der untere Bemessungspunkt für die Traufen- und Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFEGG).
- Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFEGG) über Normalhöhennull (NN) ist durch Planschreibweise festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- § 1.2 Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFEGG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten.
- § 1.3 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFEGG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 8,50 m nicht überschreiten.

#### § 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 0,1 ist nur dann zulässig, wenn die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitblättrig verlegtem Rasengitterstein o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 30 % betragen.



- § 3 **Geschossflächenzahl**
- Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- § 4 **Anzahl der zulässigen Wohnungen**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- § 5 **Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 4 BauNVO**
- Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltung,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen
- sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- § 6 **Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
- Im Plangebiet dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten.
- § 7 **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz**
- Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag wird in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Es werden maximal rd. 64 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert (45 dB(A)) im gesamten Bereich nicht eingehalten.

Lärm- pegel- Berei- che (LPB)	Ge- schoss	Teilbereich		
		1	2	3
alle Fassaden	alle	IV		III

- § 7.1 Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen bestimmenden Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
- § 7.2 Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes im gesamten Plangebiet bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüften vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- § 7.3 Ebenendie Außenwände sind in der ersten Bauzeile zur K 415 vom Rand des Plangebietes beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung nur mit zusätzlichen schallschirmenden Maßnahmen zulässig.
- Eine schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung des Außenwandraums zwischen den Gebäuden (vor der Ost- bzw. Westfassade) bzw. vor der Nord- oder Südseite der Gebäude (im Lärmschatten der K 415) oder das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz wie die Anordnung von Nebengebäuden sein, die insgesamt die Einhaltung des Tages-Immissionsgrenzwertes (69 dB(A)) sicherstellt. Durch Einzelschutzwände sind Abweichungen bzgl. der Lage der Außenwände damit möglich.
- § 7.4 In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Gemeinde Ostercappeln zur Einsicht bereitgehalten.

#### § 8 Grünordnung

- § 8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- In den privaten Grünflächen mit Planbindung entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Artname
Betula pendula	Sandbirke
Corylus avellana	Hasselstrauch
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eierschnecke
Malus domestica (in Sorten)	Apfelbaum (in Sorten)
Prunus communis (in Sorten)	Birnbaum (in Sorten)

- § 8.2 Weitere Regelungen zur Grünordnung
- Die unter § 8.1 genannten Flächen werden Teil der privaten Baugrundstücke. Innerhalb der unter § 8.1 genannten Flächen sind Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO) unzulässig.

#### B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 BauNVO

In den WA-Gebieten gelten folgende Festsetzungen:

#### § 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:

- § 1.1 Die zulässige Dachform ist das Sattel- und das Walmdach.
- § 1.2 Die Dachneigung muss zwischen 28° bis 35° betragen.

- § 1.3 Dachaufbauten (Gauben, maximal 3 Einzelgauben) und Dachflächenfenster sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Dachflächenfenster je Gebäude- oder Dachfläche darf 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.
- Die Höhe der Dachaufbauten wird auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansicht, begrenzt.
- Dachaufbauten sind nur so zu errichten, dass vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,00 m, vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

- § 2 **Garagen und Nebenanlagen**
- Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 u. 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

- § 3 **Gestaltung der Baugrundstücke**
- Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen / Terrassen / Nebenanlagen grüner anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

- § 4 **Geländeausbildung, Aufschüttungen und Abgrabungen**
- Die natürliche Form des Geländes darf nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert werden. Aufschüttungen sind nur im Eingangs- bzw. Terrassenbereich zulässig.

- § 5 **Einfriedigungen**
- Einfriedigungen zur erschließenden Verkehrsanlage dürfen eine Höhe von 0,80 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- Ansonsten sind Einfriedigungen über eine Höhe von 0,80 m gemessen vom gewachsenen Gelände nur in Form von Sträuchern, Bäumen oder Hecken zulässig. Nachbarteile dürfen nicht beeinträchtigt werden.

- HINWEISE**
- Bodenmittelfrage**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Ostercappeln (Stadt- und Kreisarchäologie im Ostercappeler Land, Lotter Straße 2, 49078 Ostercappeln, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Landwirtschaft**
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### Baufeldröhrung

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln ist die Baufeldröhrung ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28./29. Februar zulässig. Eine Baufeldröhrung innerhalb der Brut- und Setzzeit ist nur zulässig, wenn sich keine Brutvögel auf der Fläche angesiedelt haben.

#### 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 Leucht- körper mit geringem UV-Anteil zur Minimierung von Auswirkungen auf die Tierwelt verwendet werden.

- Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie**
- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn entsprechend § 202 BauGB abzuschleppen und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
- Bodenarbeiten sind grundsätzlich der DIN 19639, der DIN 18915 und der DIN 19731 entsprechend durchzuführen.
- während einer jeweiligen Bauphase sind Vorkehrungen zum Schutz des Bodens durchzuführen (Überfahrungsverbotsschranken, Baggermatten, und dergleichen mehr).

- Hinweis aus der schalltechnischen Beurteilung:**
- Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (Vener Straße, K 415 und Schienenstrecke Ostercappeln - Bremen) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem jeweiligen Bausträger der Verkehrsanlage keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

- Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes**
- Die vorliegenden Luftbilder wurden nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.
- Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

- Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**
- Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffugkorridor.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatzflugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

- EMPFEHLUNGEN**
- Fassadengestaltung und Nisthilfen für Gebäudebrüter**
- Zur Unterstützung der heimischen Vögel können im Bereich der neu entstehenden Gebäude Nisthilfen angebracht werden. Eine Fassadengestaltung unterstützt ebenfalls das Errichten von Vogelnestern und bietet zusätzlich Nahrung für Insekten und Vögel. Bei der Anbringung von Nisthilfen ist eine Ausrichtung nach Osten oder Südosten ideal. Zusätzlich wird empfohlen die Dächer zu begrünen und / oder mit einer Fotovoltaik-Anlage auszustatten.

- Zentrale Wasserrückhaltung auf den Baugrundstücken durch Nutzung von Regenwasser (Zisternen)**
- Zur Verminderung negativer Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima sollten vornehmlich Rückgewinnungsanlagen geplant werden. Das dient der nachhaltigen Nutzung von Regenwasser.

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl

m NHN maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFEGG) über Normalhöhennull (NN) siehe § 1 Textliche Festsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

max. 2 Wo maximal sind 2 Wohneinheiten zulässig

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
hier: landwirtschaftliche Zufahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen  
(9 Abs. 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Leistungsbereich zugunsten des Wasserverbandes  
Wittlage

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

Bauverbotszone

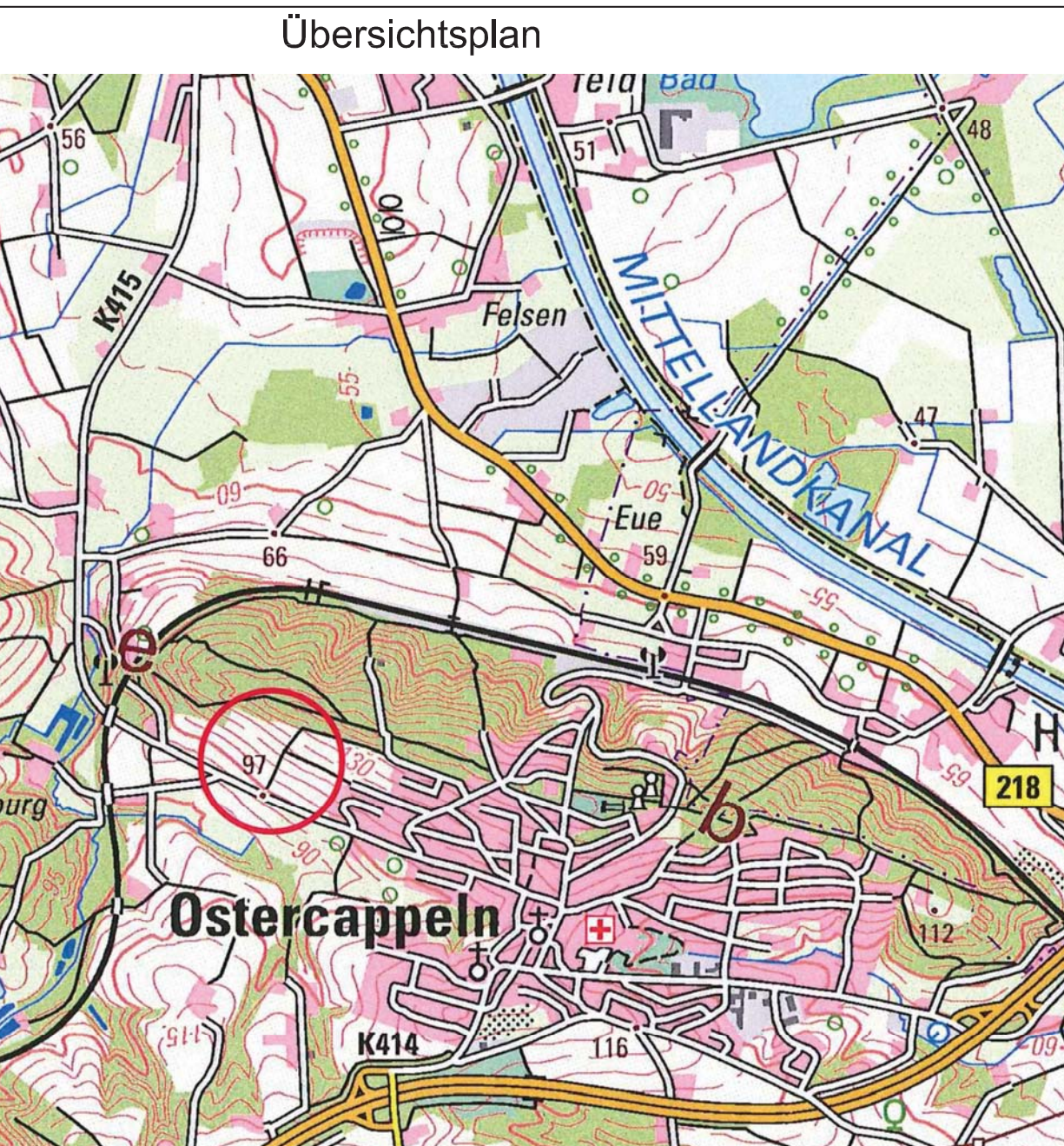
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen  
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
(LPB II und IV)

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhenbezugspunkte

8. Nachrichtliche Übernahmen

Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne



**Geschäftsstelle Ostercappeln**

Am Schillerberg 8 Tel. 0541-95723-0  
49082 Ostercappeln Fax 0541-95733-33  
E-Mail: info@ostercappeln.de  
http://www.nlg.de

**NLG** Niedersächsische Landgesellschaft mbH

**Gemeinde Ostercappeln**  
Bebauungsplan Nr. 69  
"Am Südhang"  
mit örtlichen Bauvorschriften

**Ostercappeln**

**Abschrift**

Ostercappeln, den 06.10.2020  
Planverfasser: i. A. Heike Roßmann  
Maßstab 1 : 1 000