



2. Maximal zulässige Gebäudehöhe
- a) Traufhöhe
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF-EG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut muss zwischen 3,0 m und 4,0 m betragen
- b) Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe darf gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF-EG) bis zur Firstoberkante der Gebäude (oberer Bemessungspunkt) 9,00 m nicht überschreiten. Antennen und Schornsteine sind von dieser Regelung ausgenommen.
- § 3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude bei Einzelhausbebauung zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- § 4 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Abwechslende Bauweise: Im Plangebiet dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Seitenlänge im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit Einhaltung der Grenzabstände gem. BauVO zu errichten.
- § 5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)
a) Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Straifen mit Stroubsbaumbestand. Hierbei handelt es sich um einen locker stehenden Bestand aus neu gepflanzten und älteren Exemplaren mit einem BHD zwischen 10 und 50 cm. Bei dieser Fläche handelt sich um eine Ausgleichsmaßnahme (E.Nr. 500.1) im Rahmen der vereinfachten Flurbereinigung Haaren, Landkreis Osnabrück. Diese Fläche und die Bepflanzung sind durch fachgerechte Pflege durch den jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche am Südrand des Plangebietes ist mit Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzusehen:
- | Baumarten: | Sträucher: | Gräser: |
|---|--|---|
| Feld-Ahorn
Hainbuche
Eingriffeliger Weißdorn
Esche
Holz-Apfel
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Eberesche | Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia | Kornelkirsche
Hartnagel
Hasel
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Salix caprea
Salix aurita
Salix cinerea
Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus |
- c) Weitere Regelungen zur Grünordnung
- Die vorgenannten Flächen unter a) und b) werden Teil der privaten Baugrundstücke. Innerhalb der vorgenannten Flächen zu a) und b) sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) unzulässig.
 - Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

§ 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird im Plangebiet nicht überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert (45 dB(A)) im gesamten Bereich nicht eingehalten.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	alle Fassaden	Geschoss		Teilbereiche	
		Alle	III	TB 1	TB 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 schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzrehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO
- Dachneigung
Die Bedachung der Gebäude muss mit geeigneten Dächern erfolgen. Die Mindestdachneigung beträgt 20° und darf nicht unterschritten werden. Die Maximaldachneigung beträgt 45° und darf nicht überschritten werden.
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.
Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Eindeckung auszuführen. Pultdächer sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind durch Mauern, Zäune, Gabionen oder lebende Hecken bis max. 0,80 m, gartenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m in Form von Zäunen, Gabionen oder lebenden Hecken zugelassen; Kombinationslösungen Hecke / Zaun / Gabionen sind zulässig.

- C. Hinweise - nachrichtliche Übernahmen
- Belange des Denkmalschutzes/Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen oder die Aufschlüsse über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen 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 Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund- 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.
 - Belange des Immissionsschutzes
Landwirtschaftliche Immissionen
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.
Verkehrslärm
Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (Bremer Straße B51/65, Bahnhofstraße L109 und Schienenstrecke Osnabrück - Bremen) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Bausträgern der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
 - DIN-Vorschriften
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Gemeinde Ostercappel im Rathaus, Gildede 1, 49179 Ostercappel, öffentlich zu jedermanns Einsicht zu diesem Bebauungsplan während der angegebenen Öffnungszeiten bereitgehalten.

- Artschutz nach §§ 44 ff BNatSchG
Vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahme)
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind zwei Ersatznistkästen für Stare im Umfeld anzubringen (Einzelbäume südöstlich des Plangebietes). Die Maßnahme ist vor dem Verlust der Kästen und der Eichen im Plangebiet durchzuführen. Beim Verlust sind diese unmittelbar an gleicher Stelle zu ersetzen.
Bauzeitenregelung, ökol. Baubegleitung
Das Roden von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse vorzunehmen, und somit zwischen dem 01. November und dem 28. Februar. Unmittelbar vor den Fällarbeiten von Gehölzen > 30 cm Brusthöhendurchmesser, sind diese durch eine fledermauskundige Person auf potentiell vorhandene Fledermausindividuen zu kontrollieren. Werden Tiere gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sind Winterquartiere vorhanden, sind diese im räumlichen Zusammenhang durch Ersatzquartiere auszugleichen.
- Schutz vor Lichtimmissionen
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Lebensräumen von Fledermäusen, Vögeln und Insekten ist eine direkte Beleuchtung der Obstbaumreihe im nördlichen Plangebiet zu vermeiden.
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.
- 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.
- Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen - Koordinierung von Baumaßnahmen
Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist zum Schutz dieser Leitungen sowie zur Koordinierung der Baumaßnahmen eine Abstimmung mit den verschiedenen Unternehmen vorzunehmen (Telekom, Energieversorgung, Wasserverband usw.).
Mit Beginn der Erschließungsplanung sind Planungs- und Baumaßnahmen mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen.
- Anschluss Telekommunikation (Hinweis Deutsche Telekom - nachrichtlich übernehmen)
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Baugrunderkundungen
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 vorgegeben.

- D. Empfehlungen Energienutzung - Klimawandel
- Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und den Anforderungen des Klimawandels ist in § 1 a Abs. 5 BauGB geregelt: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Aus diesem Grunde werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:
- Es sollen grundsätzlich alle Möglichkeiten der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung und zur Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zur Anwendung gelangen.
 - Es sollen seitens der privaten Bauherren die bestehenden Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien genutzt werden, hier sind u.a. zu nennen:
 - Grundwasserpumpen
 - Erdwärmekollektoren
 - Erdwärmesonden
 - Solarenergiegewinnung
 - Es sollen alle Möglichkeiten der Nutzung von Niedertemperatur-Brennwertkesseln genutzt werden, in Abhängigkeit des jeweiligen Wärmebegriffs im Gebäude. Es sollten nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen.
 - Es sollte grundsätzlich auf den Einsatz sonstiger fossiler Brennstoffe (hier vor allem Öl) verzichtet werden.
 - Neubauteile im Passivhausstandard oder Niedrigenergiestandard errichtet werden. Es wird empfohlen, die Vorgaben der EnEV noch deutlich zu unterschreiten.
 - Es sollen alle Möglichkeiten einer optimalen Südorientierung der Gebäude - abhängig vom jeweiligen Energiekonzept genutzt werden, eine Verschattung benachbarter Gebäude durch Bepflanzung oder die Bebauung sollte möglichst vermieden werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b 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 Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 65 "Bergfrieden", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ostercappel, den 16. April 2020 (SIEGEL) Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellerermann

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 08.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostercappel, den 16. April 2020 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellerermann

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Haaren, Flur 10
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2018

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.07.2018). 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 14.04.2020
Geschäftsnachweis: L4-534/2018

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Osnabrück - (Dienstsigel) gez. D. Eckert, Vmd Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostercappel hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 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 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung inklusive des Umweltberichts mit Artschutzbeitrag, der Erfassung des Brutvogelbestandes und des Fachbeitrages „Artschutz / Fledermäuse“ hat vom 19.12.2019 bis 23.01.2020 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 16. April 2020 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellerermann

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 24.03.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappel, den 16. April 2020 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellerermann

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 65 "Bergfrieden" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. April 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30. April 2020 rechtsverbindlich geworden.

Ostercappel, den 05. Mai 2020 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellerermann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Mängel 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 (SIEGEL) Der Bürgermeister
.....

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1960 vom 18.12.1960 (BGBl. 1961 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 Grenzmaß
- 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)

0,4 Grundflächenzahl **0,6** Geschossflächenzahl

max. Höhe OKFF-EG NNN 121,50 m max. zulässige Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden (i.V.m. § 2 der Textlichen Festsetzungen) in Meter über Normalhöhennull

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

a abweichende Bauweise i.V.m. § 4 der Textlichen Festsetzungen.

nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Gashochdruckleitung 03.7 DN 190 Reinigen - Gresetzch mit Schutzstreifen b = 8,00 m (Nowega vom 21.10.2018)

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

private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

13. 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und des Wasserverbandes Wittlage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung 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 Schallschutzmaßnahmen

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

Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB:

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenlage baulicher Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und §4 BauNVO)
Zulässig sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

c) Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
Bemessungspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) darf die in der Planzeichnung im jeweiligen Plangebietsabschnitt eingeschriebene Höhe über Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten. Geringfügige Abweichungen der max. zulässigen Höhe über NNH um + 0,50 m sind zulässig. Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen den unterschiedlichen Höhenangaben zu bilden

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Entwurfsbearbeitung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Mara-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
gez. ppa. Desmarowitz

Datum	Zeichen
2020-03	Ni/Ev
2020-03	Ber / Hd
2020-03	gezeichnet
2020-03	geprüft
2020-03	freigegeben

Wallenhorst, 2020-03-24

Plannummer: H:\OSTERC2\16156\PLAENE\BPlan_Bspn-65_08_LN-Abstrich.dwg\Abstrich

GEMEINDE OSTERCAPPEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 65
"Bergfrieden"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gem. § 13b BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1.000