

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

- 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.
- Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB**
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 53,5 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 9,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten. Firsthöhe = Höhe des Gebäudes gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante (Höchster Punkt der Dachhaut). Antennen, Schornsteine sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist:
 - im WA-1-Gebiet auf maximal vier (je Mehrfamilienhaus)
 - im WA-2-Gebiet bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte)begrenzt.
- Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**
Gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximale zulässige GFZ anzurechnen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Mindestens 10 % der Grundstücksflächen (im WA-Gebiet) sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen. Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind dabei mitzurechnen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
a) Die Außenanlagen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.
b) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor Baubeginn als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Star vier künstlichen Nisthilfen (Starenkästen/-höhlen mit Fluglochweiten von ca. 45 mm) anzubringen. Diese sind innerhalb eines Baumbestandes auf einem gemeindeeigenen Grundstück (Gemarkung Venne, Flur 16, Flurstück 495) südwestlich des Plangebietes aufzuhängen. Die Nisthilfen sind in einer Höhe ab 4 m mit der Öffnung in Richtung Südosten/Osten anzubringen, mit freiem Anflug und nicht in der prallen Sonne gelegen.
- Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
Der Bebauungsplan verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (25.288 Werteinheiten). Dazu stehen Anteile aus dem Kompensationsflächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohnte und Hunteburg und Nebengewässer“ - Maßnahmen zur Dümmersanierung zur Verfügung.
Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets voll zugeordnet. Diese Zuordnungsfestlegung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.
- Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**
Im Plangebiet dürfen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser eine maximale Seitenlänge im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO (für das Allgemeine Wohngebiet)

GESTALTUNG

- Die Bedachung der Gebäude muss mit geeigneten Dächern erfolgen.

- Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen.
 - 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.
 - Einfriedungen zur erschließenden Verkehrsanlage dürfen eine Höhe von 0,80 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche 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.
 - Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen.
- ### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise
- Artenschutz**
Baufeldräumung:
Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden und Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) und das Abschieben von Oberboden sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen.
Baumfällarbeiten:
Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
Für den Fall, dass die Baufeldräumung, Baumfällarbeiten oder das Abschieben von Oberboden außerhalb der o.g. genannten Zeiträume erfolgen sollen, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) hinsichtlich des Vorkommens von aktuell besetzten Vogelnestern / belegten Baumhöhlungen und eines eventuellen Besatzes mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern / belegten Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Schutz vor Lichtimmissionen
Die nächtliche Beleuchtung im Plangebiet sollte auf ein für die Sicherheit unumgängliches Maß reduziert werden. Es sollten 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.
 - Dachbegrenzung**
Es wird empfohlen die Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
 - Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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.
 - 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.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- #### I. Bestandsangaben
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser
0,4 Grundflächenzahl
OK Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,5 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
F+R Fuß- und Radwege
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 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
R Regenrückhaltebecken
U Fläche für die Unterhaltung des "Venner Mühlenbach"
- 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
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten 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)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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 Oster Cappeln diesen Bebauungsplan Nr. 70 "Tiefer Weg", OT Venne, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oster Cappeln, den 23.07.2021 (SIEGEL) Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellermann

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oster Cappeln hat in seiner Sitzung am 19.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oster Cappeln, den 23.07.2021 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellermann

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Venne, Flur 16
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2019
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 07.11.2019). 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 13.07.2021
Geschäftsnachweis: L4-0832/2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsigel) gez. F. Batzer Vermessungsamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oster Cappeln 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.

Oster Cappeln, den 23.07.2021 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellermann

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oster Cappeln 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.

Oster Cappeln, den 23.07.2021 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellermann

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 70 "Tiefer Weg", OT Venne ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

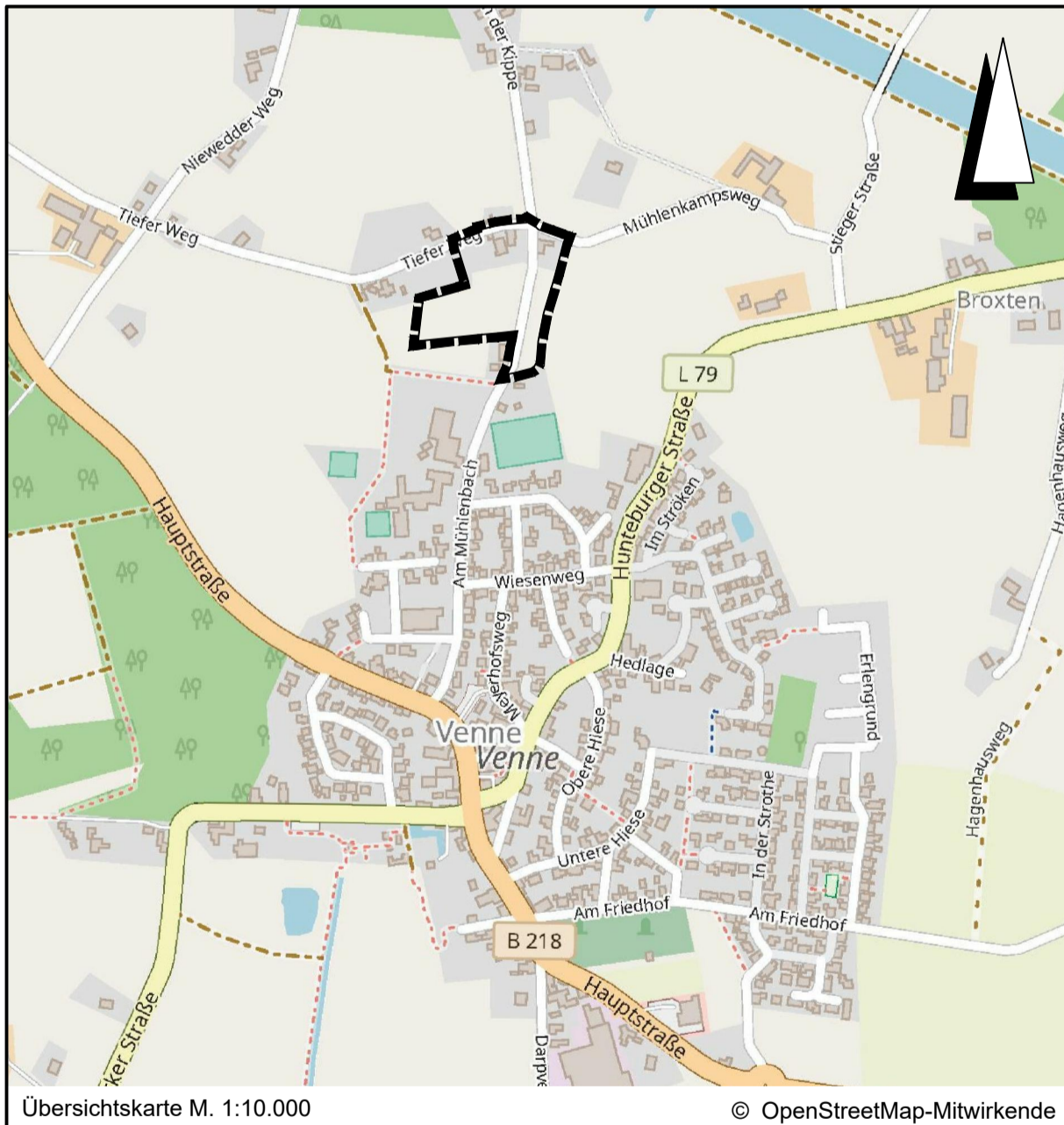
Der Bebauungsplan ist damit am 14.08.2021 rechtsverbindlich geworden.

Oster Cappeln, den 16.08.2021 Der Bürgermeister
gez. Rainer Ellermann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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.

Oster Cappeln, den Der Bürgermeister
.....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

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

Plan-Nummer: H:\OSTERC\219179\PLAENE\BP\bp_bplan_-09_00_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Osnabrück

GEMEINDE OSTERCAPPELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 70

"Tiefer Weg", OT Venne

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000