



GEMEINDE OSTERCAPPELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 55

"IM ESCH"

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung 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		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		
	Flurstücksnummer		
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen			

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

	überbaubarer Bereich
	eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
	nicht überbaubarer Bereich

2. 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 Geschößflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

a abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

Baugrenze

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

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
--

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 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)
--

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Emissionskontingent L _{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche (Pastor-Teuteberg-Straße) - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Antennenträger ist ausnahmsweise eine Überschreitung auf bis zu max. 16,0 m zulässig.

§ 2 Nutzungsregelungen (gem. § 1 (5) u. § 1 (6) BauNVO)
Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und gem. § 6 (3) BauNVO sowie gem. § 8 (3) Nr.3 BauNVO) unzulässig.

§ 3 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 1 (4) BauNVO)
a) Emissionskontingente
1.) Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.
2.) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:
Für Immissionsorte in umliegenden Mischgebieten, für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und für "Wohnen im Außenbereich" gelten um bis zu 2 dB erhöhte Emissionskontingente (Zusatzkontingente).
3.) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

b) Passive Schallschutzmaßnahmen
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_{w, res} angegeben.
Im Teilbereich 1 = 23 bis 34 m von Mitte B 218; Teilbereich 2 = 34 bis 40 m von Mitte B 218

	Geschoss	Teilbereich / Ausweisung (erforderliches R _{w, res} Wohnen/Büro)	
		1 / GEE	2 / GEE
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorderfronten der Gebäude; (zur B 218)	EG und OG LPB IV (40/35dB)	LPB III (35/30dB)
	Seitenfronten der Gebäude	EG und OG LPB III (35/30dB)	LPB III (35/30dB)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
a) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (sh. Umweltbericht).
b) Innerhalb der o.g. Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.
c) Je angefangene 10 Stellplätze ist auf den Stellplatzbereichen mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

§ 5 Führung von Versorgungsleitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Die im Plangebiet zu verlegenden Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen, um Nutzungsbeschränkungen im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden bzw. entgegenzuwirken.

TEXTLICHE HINWEISE

1.) Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B 218 im Westen tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In der Baubeschränkungszone entlang der B 218 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FSirG).
- In der Bauverbotszone entlang der B 218 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Hochbauten jeder Art errichtet werden. Ebenso dürfen in der Bauverbotszone keine Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs vorgenommen werden.
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße angrenzen, sind entlang der Straßeneigentums-grenze mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und dauernd zu erhalten (§ 9 FSirG i.V.m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
2.) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u r- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreis-archäologie Osnabrück, Lotter Straße 2.49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Otener Straße 15, Tel. 0441/ 789-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

3.) Es wird empfohlen, die Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, wilder Wein etc.).

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ostercappel diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Im Esch", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Ostercappel, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostercappel, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Venne Flur 28
Maßstab: 1:1000

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 nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.10.2009). 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 16.12.2009
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt - (Siegel) gez. Dr. Wissel
Vermessungsdirektor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist vom 15.09.2009 bis zum 14.10.2009 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.09.2009 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostercappel, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.10.2009 bis 30.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Ostercappel, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostercappel, den
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

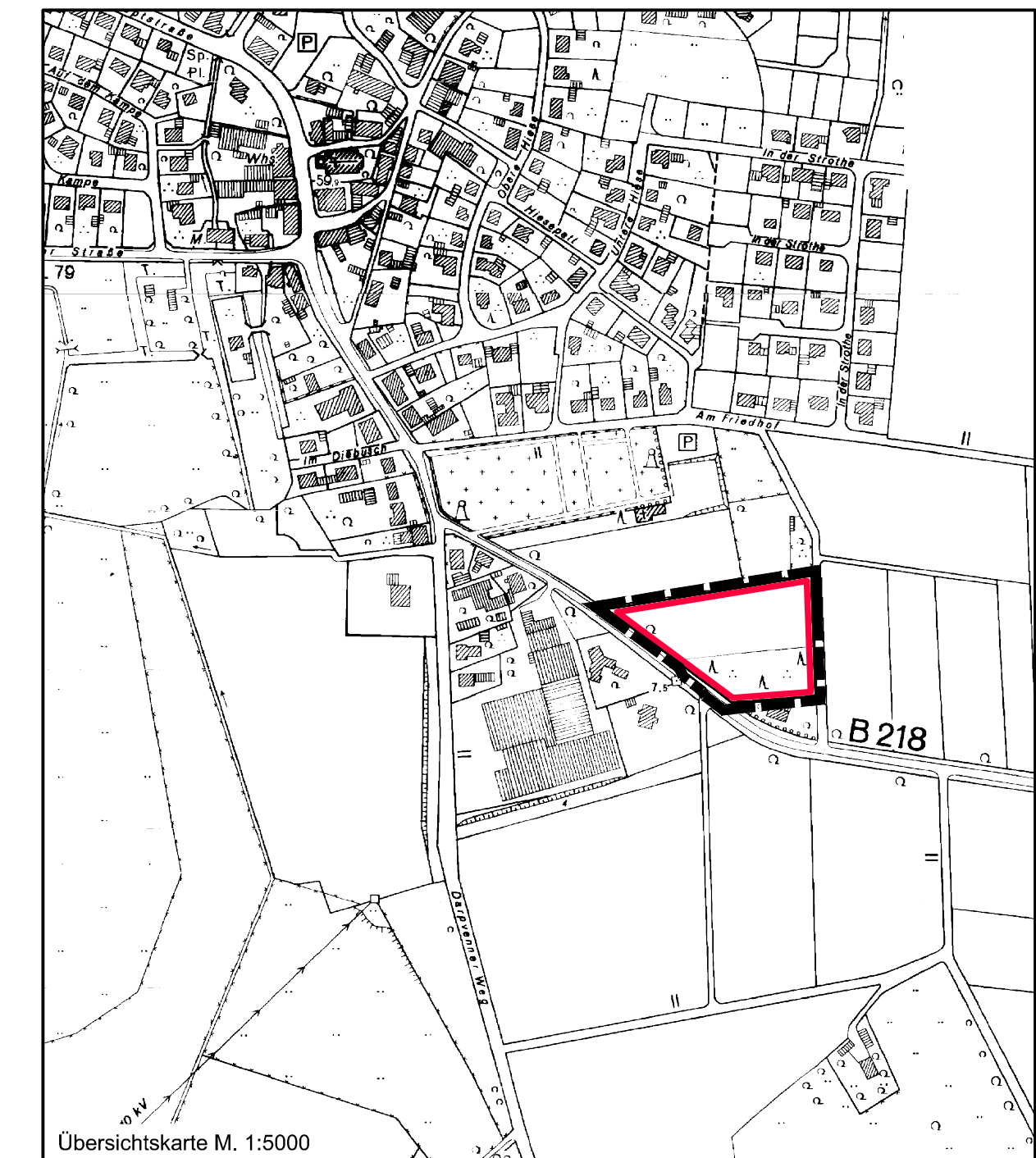
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Ostercappel, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften


Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Ostercappel, den
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. Eversmann		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2009-05	Gr
	gezeichnet	2009-05	We
	geprüft	2009-12-15	Gr
	freigegeben	2009-12-15	Ev
Wallenhorst, 2009-12-15			

Plan-Nummer: H:\OSTERC\208527\ABGABE\2099-12-15_Endfassung\bp_bplan03_AB.dwg(Layout1) - (01-1-0)



GEMEINDE OSTERCAPPELN
BEBAUUNGSPLAN NR. 55

"IM ESCH"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Pktdatum: 2009-12-17

Letztes Speicherdatum: 2009-12-17