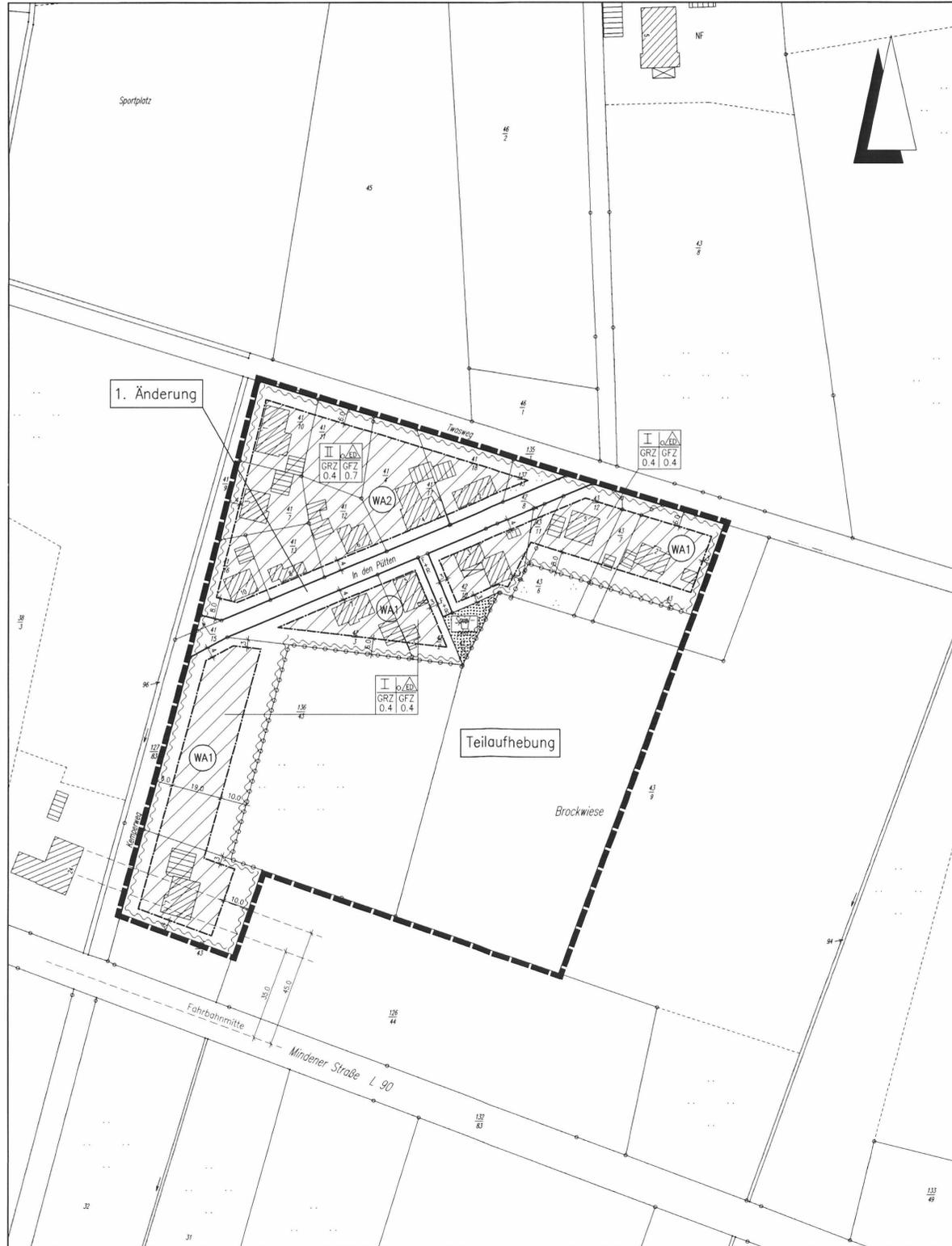




GEMEINDE BISSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"AM TWASWEG"

1. ÄNDERUNG/TEILAUFBEBUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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 Grenzmaß
- Flurstücknummer
- 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)

- überbaubarer Bereich (gem. § 4 BauNVO, i.V.m. § 2 der textl. Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung zwischen dem Geltungsbereich der Teilaufhebung und dem Geltungsbereich der 1. Änderung
 - Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO, § 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Behandlungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante Mitte fertiger erschießender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Straßenbegrenzungslinie mit der senkrecht verlängerten Gebäudemittelachse.
- a) Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens)
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis auf 1,0 m zulässig.
- b) Traufenhöhe
Die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen vom o.g. Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf im WA 1 - Gebiet 4,0 m und im WA 2 - Gebiet 7,0 m nicht überschreiten.
- c) Firsthöhe
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Firsthöhe der Gebäude im WA 1 - Gebiet 9,0 m und im WA 2 - Gebiet 12,0 m nicht überschreiten.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung / Geschosflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 (3) BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (auch Nicht-Vollgeschossen nach BauNVO) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- § 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
- § 5 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Twasweg"
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Twasweg" werden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Teilaufhebungsbereich mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung und Teilaufhebung aufgehoben. Im festgesetzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung und Teilaufhebung ersetzt.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen und Dachneigungen
Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt
- im Teilgebiet WA 1: 45 bis 50 Grad,
- im Teilgebiet WA 2: im Zusammenhang mit einer Traufhöhe (gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen) bis max. 4,0 m 45 bis 50 Grad, im Zusammenhang mit einer Traufhöhe über 4,0 m 26 bis 32 Grad.
Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur in Verbindung mit einer Traufhöhe (gem. § 2 der textlichen Festsetzungen) von maximal 4,0 m zulässig. Sie dürfen 1/3 der jeweiligen Traufenhöhe nicht überschreiten.
3. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Hinweise:

In der Nähe des Plangebietes verläuft die vorhandene Landesstraße 90 - Mindener Straße - . Von dieser Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
Im Bereich des Grundstückes Kemperweg 7 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - durch die Immissionen von der Mindener Straße überschritten. Bei einer Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf diesem Grundstück werden daher die folgenden Maßnahmen des passiven Schallschutzes empfohlen:

Schallschutz-Tellbereich	1	2
Orientierungswert gem. DIN 18005 Tag/Nacht	55/45 dB(A)	55/45 dB(A)
Abstand von der Mindener Str. (Mitte Fahrbahn)	bis 35 m	35-45 m
max. erreichter Beurteilungspegel Tag/Nacht	58,3/47,0 dB(A)	56,4/45,1 dB(A)
Einstufung in Lärmpegelbereiche*	III	II
(erforderlicher R _{w, res})	35 dB	30 dB
Außenwohnbereiche	Es wird empfohlen, Außenwohnbereiche nur im Lärm-schutzbereich der Hauptgebäude (Gebäudenordseiten) oder anderer Baukörper anzulegen	

* Die Einstufung in Lärmpegelbereiche erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - und gilt für Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den in der obestehenden Tabelle genannten Gebäudeseiten bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizungsanlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebietes Landwirtschaft betrieben wird. Die aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auftretenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Am Twasweg" 1. Änderung/Teilaufhebung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Bauvorschriften sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bissendorf, den 12.09.2002

gez. Halfter
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 19.09.2002

gez. Halfter
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1947/2000
Liegenschaftskarte: Elerbeck Flur 6
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.12.2000). Sie sind 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. Nov. 2002

i.A. gez. Ritterhoff
Unterschrift
Vermessungsoberamtsrat

Katasteramt Osnabrück

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.06.2002 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 27.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.07.2002 bis 09.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bissendorf, den 19.09.2002

gez. Halfter
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 19.09.2002

gez. Halfter
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2 1. Änderung/Teilaufhebung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.01.2003 im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 24.01.2003

gez. Halfter
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.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Mängel und Abwägung

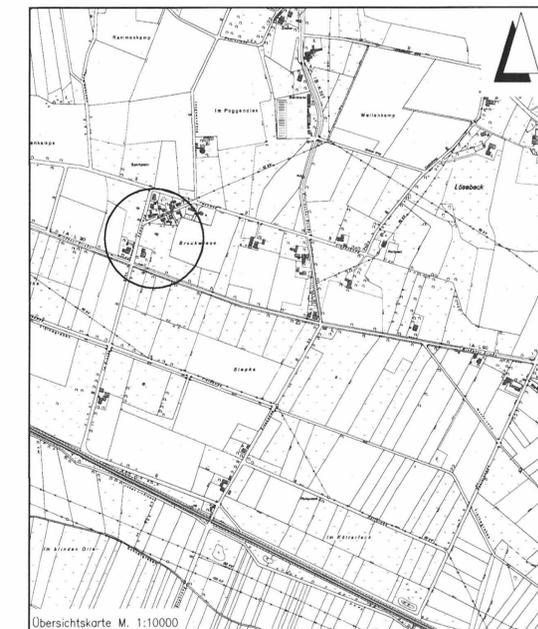
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Bissendorf, 24. Januar 2003
Gemeinde Bissendorf
Der Bürgermeister
In Vertretung
Siegfried



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	200497	Datum	Zeichen
	Lubenow - Witschel + Partner GbR	bearbeitet	2001-02	Dn
	020-Liebenow-Str. 13 49134 Wallehorst	gezeichnet	2001-02	Hd
	Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	geprüft	2002-09	Ev
	gez. Eversmann	freigegeben	2002-09	Ev

Wallehorst, den 2002-09-12

GEMEINDE BISSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Am Twasweg" 1. Änderung/Teilaufhebung - mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung -

ABSCHRIFT
Maßstab 1 : 1000
Unterschrift
Blatt Nr. : 1(1)