

### Planzeichenerklärung

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

#### I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	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, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

überbaubarer Bereich  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
nicht überbaubarer Bereich

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)  
GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl

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

offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser  
 Baugrenze

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  
 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 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 03.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 11.05.2016 bis 13.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Bissendorf, den 20.10.2016  
(SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 20.10.2016  
(SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 "Hinter dem Rübenkampe", 9. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2016 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 18.11.2016  
(SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bissendorf, den  
Bürgermeister

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

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO  
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO  
Die Errichtung von Garagen ist mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.
- 1.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
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"; Anforderungen und Nachweise;11/1999) einzustufen.

Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zur A 30	EG und OG	LPB III
	Seitenfassaden	EG und OG	LPB III
	Rückseiten der Gebäude	EG und OG	LPB III

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- 1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Diagonalverband mit Pflanzabständen von ca. 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- 2.1 Dachausbildung  
Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 42-48 Grad.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hinter dem Rübenkampe“, 3. Änderung  
Durch die 9. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Hinter dem Rübenkampe“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 9. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Hinter dem Rübenkampe“ einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.
- 3.2 Straßenverkehrslärm  
Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen (Bundesautobahn A 30 und Landesstraße L 85 „Georgsmarienhütter Straße“) beeinflusst. Von den Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 3.3 Archäologische Bodenfunde  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der 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.

- 3.4 Artenschutz  
Im Plangebiet sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten. Weiterhin ist das Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten aus der Gruppe der Europäischen Brutvögel auf der kleinen innerstädtischen Grünfläche nicht zu vermuten. Europäische Brutvogelarten, die auch in Siedlungsbereichen häufig auftreten (Arten allgemeiner Planungsrelevanz) können im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sollte daher die erste Inanspruchnahme des Bodens (Baufeldräumung, Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit erfolgen und damit zwischen Anfang September und Ende Februar. Ist die Baufeldräumung während der Brutzeit unumgänglich, ist unmittelbar vor den Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob auf der Eingriffsfläche aktuell Fortpflanzungsstätten/Vogelnester vorhanden sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Arbeit vorübergehend einzustellen, die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 3.5 DIN-Vorschriften  
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Gemeinde Bissendorf vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) 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 Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Hinter dem Rübenkampe", 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 20.10.2016  
(SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 20.10.2016  
(SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Planunterlage

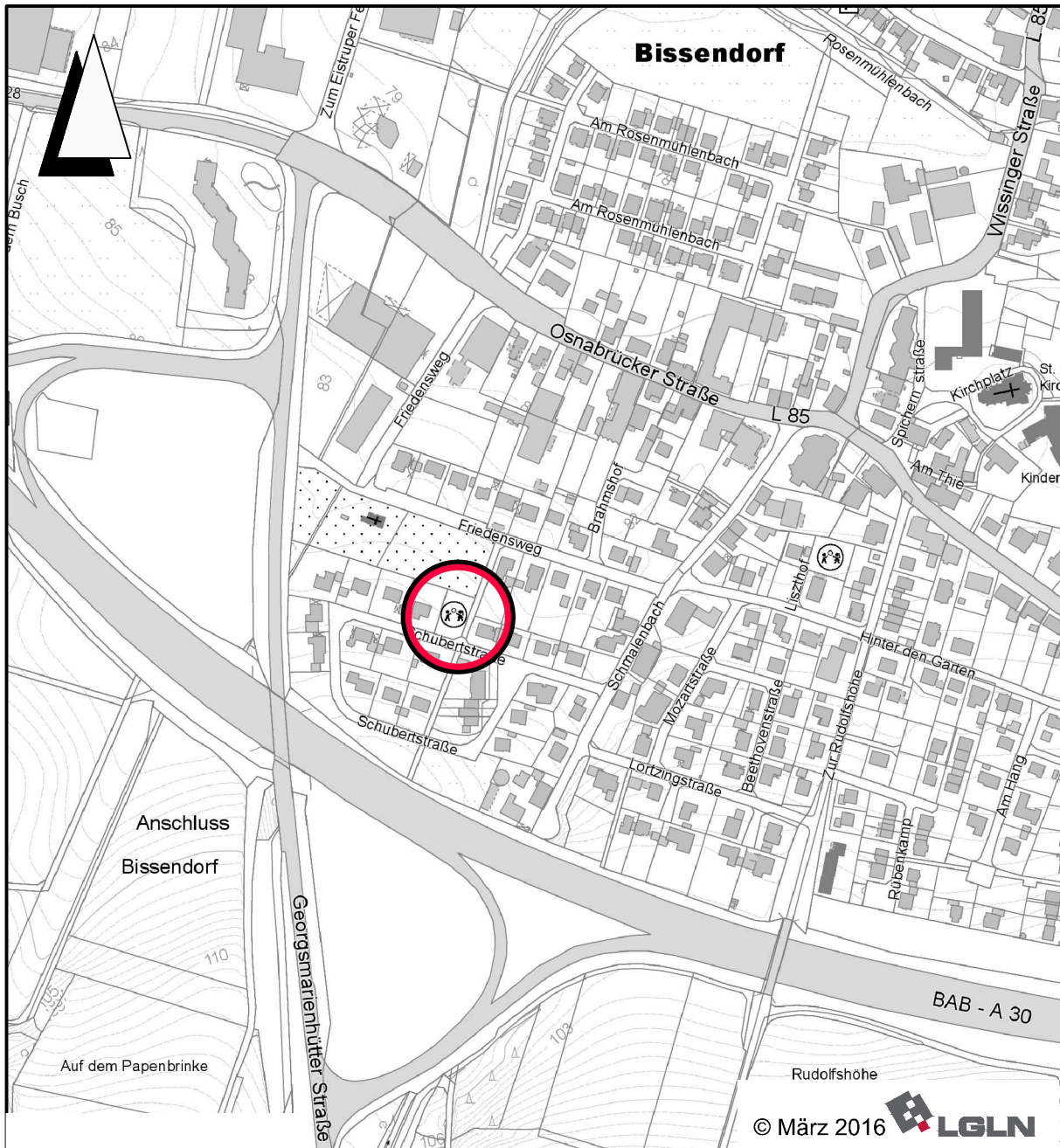
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bissendorf, Flur 8  
Maßstab: 1:500  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2016  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.03.2016). 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 10.10.2016  
Geschäftsnachweis: L4-0238/2016

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel) *gez. F. Batzer*  
Vermessungsamtsrat



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel:05407/8804-0 • Fax:05407/8804-88	Datum	Zeichen	
		bearbeitet	2016-03	RI
		gezeichnet	2016-03	Hd/Ber
		geprüft	2016-09	RI
Wallenhorst, 2016-09-22		freigegeben	2016-09	Ev

*gez. J. Eversmann*

Plan-Nummer: H:\BISSENDORF\216033\PLAENE\BPop\_bplan-4-8aen\_01\_Abschrift\_Gez.dwg(Abschrift)

Gemeinde Bissendorf LANDKREIS OSNABRÜCK  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 4**  
"Hinter dem Rübenkampe", 9. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500