# GEMEINDE BISSENDORF ORTSTEIL WISSINGEN
# BEBAUUNGSPLAN NR.4 III. ÄNDERUNG
# "WISSINGER HEIDE-WEST"

PRÄAMBEL:

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § lo des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.o8.1976 (BGBl. I. S. 2256, ber. S 3617), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 18.o2.1986 (BGBl. I. S. 265) und der §§ 56,97und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBau O) i. d. F. vom o6.o6.1986 (Nds. GVBl. S. 157), und des

§ 4o der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.o6.1982 (Nds. GVBl. S 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323)
hat der Rat der Gemeinde Bissendorf dieseIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wissinger Heide West", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung,als Satzung beschlossen.

Bissendorf, 23.06.1987

........ (Ratsvorsitzender) ........ (Gemeindedirektor)

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 15.05.86 die Aufstellung der III Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wissinger Heide-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 26.05.86.. ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 23.06.87 ........ (Gemeindedirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 2a Abs. 2 BBauG vom 05.06.1986 bis 20.06.1986 in Form einer Versammlung u. Auslegung... ermöglicht worden.

Bissendorf, den 23.06.87 ........ (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 11.12.86 + 26.2.87 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.1987... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.03.87... bis 27.04.87.... gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 23.06.87 ........ (Gemeindedirektor)

~~Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am .............. dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde mit Schreiben vom .................. Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ................. gegeben.~~

Bissendorf, den ........ (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 19.05.87.. als Satzung (§ lo BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 23.06.87 ........ (Gemeindedirektor)

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde ........................ (Az.: ......................) vom heutigen Tage [redacted] - gem. § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/[redacted]

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Genehmigungsbehörde
I.V.
Holl
(Kreisdirektor)
........ (Unterschrift)

Osnabrück, den 15. JULI 1987

~~Der Rat der Gemeinde Bissendorf ist den in der Genehmigungsverfügung vom ............ (Az.: ......... ..........) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ................ beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom .............. bis ................ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ................ ortsüblich bekanntgemacht.~~

Bissendorf, den ........ (Gemeindedirektor)

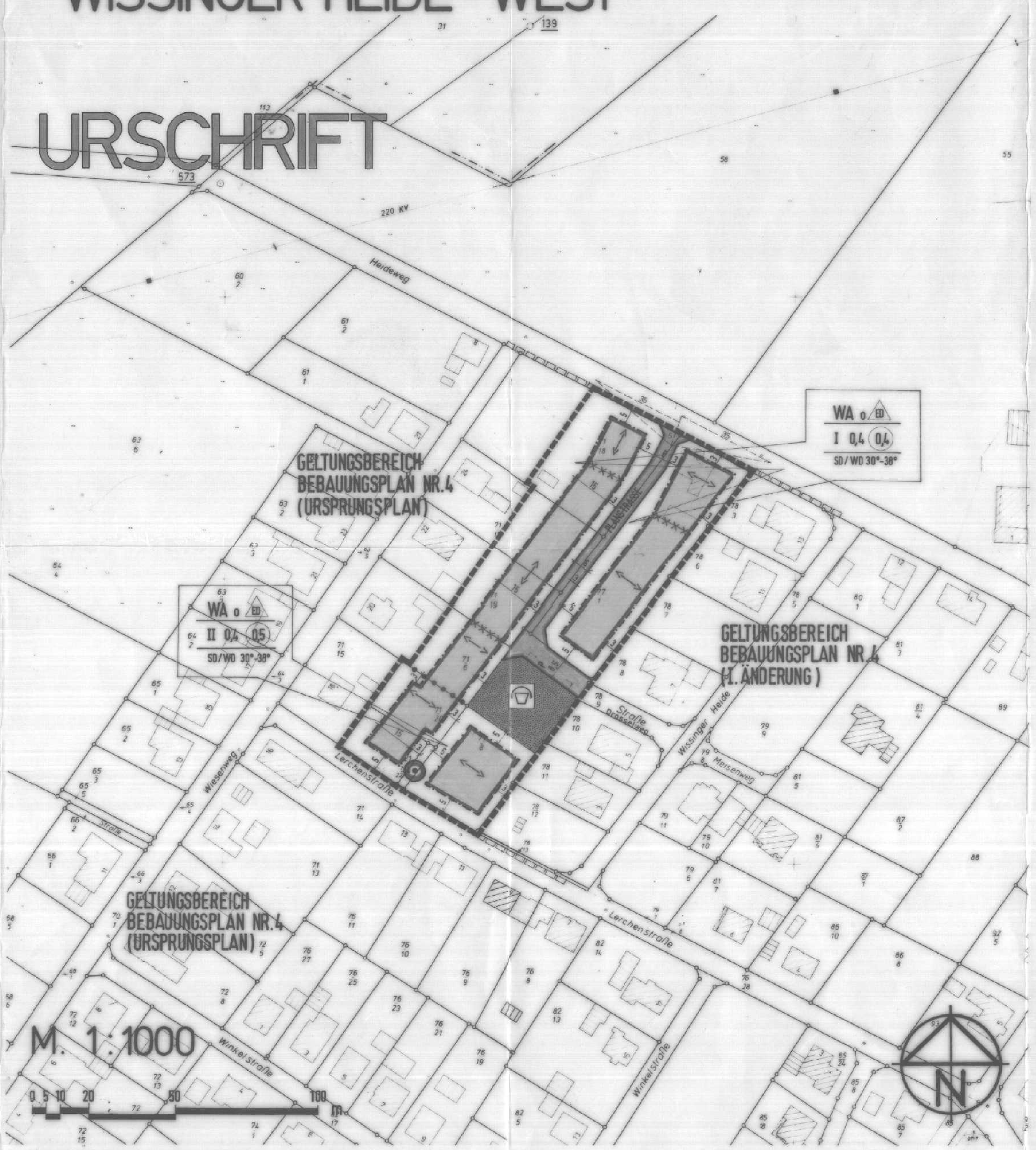
Die Genehmigung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist gem. § 12 BBauG am 31.08.1987 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 31.08.1987 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 01.09.87 ........ (Gemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht- geltend gemacht worden.

Bissendorf, den ........ (Gemeindedirektor)

## URSCHRIFT




**Planunterlage** angefertigt vom
**Katasteramt Osnabrück**
**Maßstab 1: 1000**

Landkreis Osnabrück Gemeinde Bissendorf

Kartengrundlage: 4592 A.B
Flurkartenwerk 1:1000
Gemarkung Wissingen Flur 1
Katasteramt Osnabrück, den 14.4.86 Az.: V 2016/86

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ........). 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 ........

Katasteramt Osnabrück
Im Auftrage:
........ (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

(0,5) — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse, als Hochstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 — offene Bauweise
Baugrenze
ED — offene Bauweise: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
<—> — Stellung baulicher Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (s. textl. Festsetzungen).

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Straßenverkehrsfläche
P — öffentl. Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

öffentliche Grünfläche
Spielplatz

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BBauG)

Bindung für Erhaltung von Bäumen (s. textl. Festsetzungen)

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 56 NBauO)

SD/WD — Sattel- und/oder Walmdach bzw. deren Kombinationen
30°-38° — Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z.B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen

Sichtfeld (§9 Abs. 1, Nr. 10 BBauG): die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen) zwischen 0.8 und 2.5m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 u. 2 BBauG sowie § 31 Abs. 1 BBauG

a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BBauG unzulässig.

b) Höhe baulicher Anlagen: gem. § 9 Abs. 2 BBauG i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO

b1) bei I-geschossiger Bebauung:
Der Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeflucht) darf die Höhe von 3,5 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

b2) bei II-geschossiger Bebauung:
Der Sparrenanschnittspunkt ist bei gleichem Bezugspunkt auf max. 6,5 m festgesetzt.

c) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als o,5o m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

d) Stellung baulicher Anlagen: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers ist mit dem Planzeichen festgesetzt. Ausnahmen um 9o Grad können gem. § 31 Abs. 1 BBauG von der Baugenehmigungsbehörde nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Bissendorf zugelassen werden.

e) Bindung für die Erhaltung von Bäumen: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
Der eingetragene großkronige Altbaumbestand ist zu erhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 56 NBauO

a) Firstrichtung
Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist der Stellung baulicher Anlagen (= längere Mittelachse) gleichzusetzen

b) Dachaufbauten- und Einschnitte:
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite und nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von über 35 Grad zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 2,oo m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Die senkrecht gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,5o m über Oberkante Dachhaut betragen.

c) Drempel:
Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeflucht) darf das Maß von o,6o m über Oberkante Fußboden Dachgeschoß nicht überschreiten.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 3o.o5.1978 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

Mit Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr 4 rechtsunwirksam.

## GEMEINDE BISSENDORF
LANDKREIS OSNABRÜCK
ORTSTEIL WISSINGEN

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

## BEBAUUNGSPLAN NR.4 III. ÄNDERUNG "WISSINGER HEIDE-WEST"

## URSCHRIFT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON :

ibb ingenieurbüro bernhard bentrup
Rheiner Landstraße 19 - 21 4500 Osnabrück Tel 0541/46041 - 42

| | | |
|---|---|---|
| Bebauungsplanung · Landschaftsplanung · Melioration · Sportstättenbau · Städtebau · Straßenbau · Wasser · Abwasser | Beab. Ms / Tie | Osnabrück, den 04.05.1987 |
| | Blattgr. 93,0 × 55,0 | |
| Genehmigungsfassung Pl.Nr. 7 | Projekt Nr. 205.07/1 | |