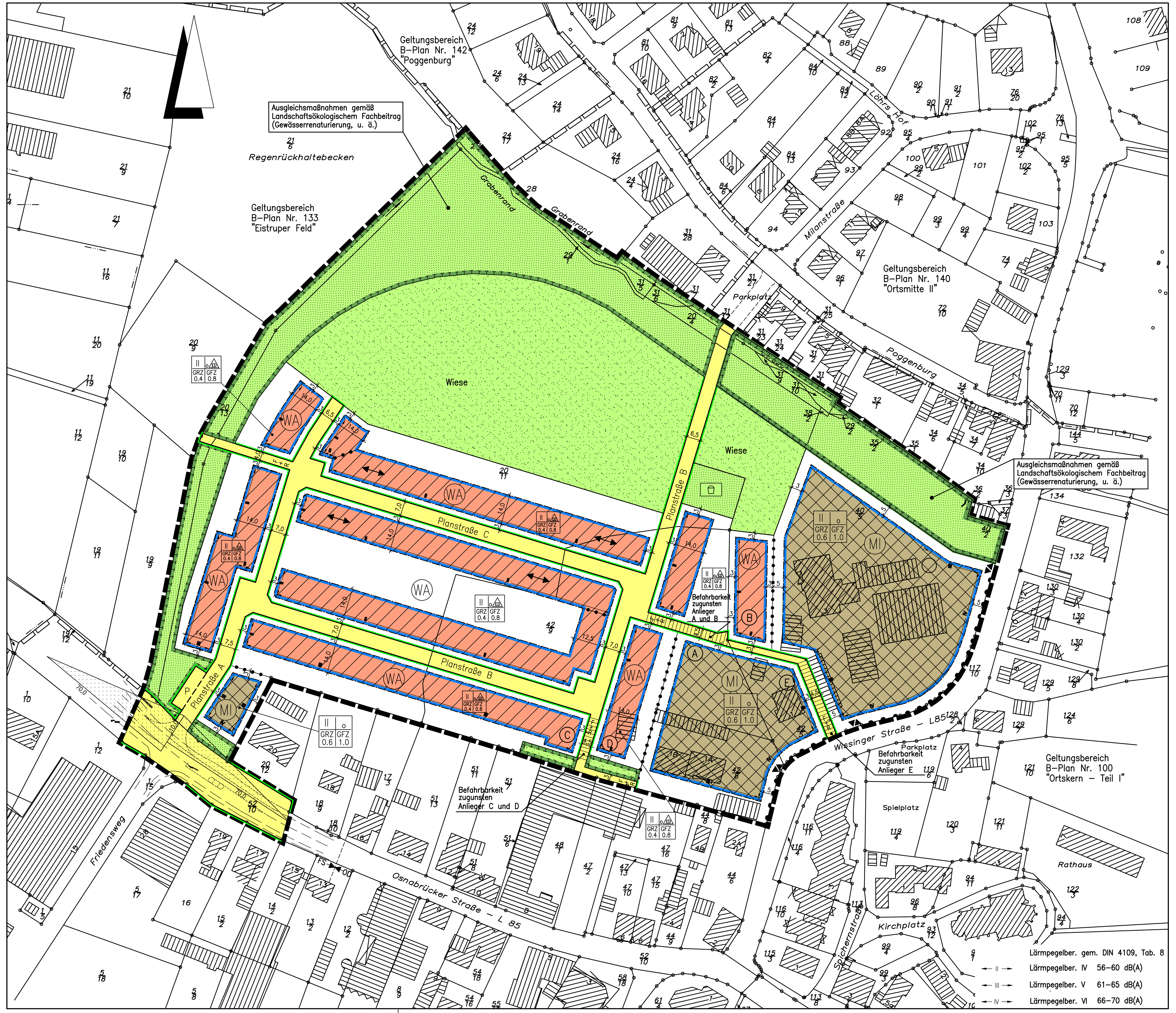
Gemeinde Bissendorf

# BEBAUUNGSPLAN NR. 143 "AM ROSENMÜHLENBACH"

## mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung




## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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 Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- 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 / Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO / nicht überbaubarer Bereich
- Überbaubarer Bereich / Mischgebiet gem. § 6 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 Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- P öffentlicher Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein– und Ausfahrt
- F+R Fuß– und Radweg
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt
- F+R Fuß– und Radweg mit Befahrbarkeit zugunsten bestimmter Anlieger

**9. Grünflächen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- private Grünfläche

**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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 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**

- Stellung baulicher Anlagen
- (A) Anliegerbezeichnung

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS–K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- FS Freie Strecke, OD Ortsdurchfahrt

# Textliche Festsetzungen

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

a) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Innerhalb des WA–Gebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen,
- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal um 20 % überschritten werden.

4. Garagen, Carports, Stellplätze, und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, auf den nicht überbauberen Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die Garage, Carport oder Nebenanlage an das Hauptgebäude angebaut ist und einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhält und dieser Abstandsstreifen begrünt wird (z.B. Fassadenbegrünung).

5. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf – gemessen in der Mitte des Gebäudes – nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.

6. Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Soweit zeichnerisch festgesetzt, sind die Gebäude mit der jeweils längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers (Firstrichtung) parallel zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten.

7. Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Firsthöhe der Gebäude im WA–Gebiet ist auf maximal 9,50 m, im MI–Gebiet auf 11 m über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss begrenzt.

b) Die Traufhöhe der Gebäude darf eine Höhe von

4,00 m bei einer Dachneigung von über 30° und
5,80 m bei einer Dachneigung von unter 30°

über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

8. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA–Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist im WA–Gebiet bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhaushälften auf eine.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum, z.B. ein Obstbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß Landschaftsökologischem Fachbeitrag anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

11. Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 143 "Am Rosenmühlenbach" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets auf den Flurstücken bzw. auf Teilflächen der Flurstücke 20/4; 20/11; 20/13; 24/17; 27; 28; 29/1; 29/2; 31/5; 31/6; 31/7; 31/9; 31/10; 31/17; 32/1; 35/2; 36/2; 38/2; 40/5; 42/9 zur Verfügung.

Diese Ausgleichsflächen sind als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen zugeordnet.

12. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Plangebiets sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der BAB A 30 ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm–Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm–Maße aufweisen:

| Lärmpegel–bereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)] | erforderliches bewertetes Schalldämm–Maß der Außenbauteile erf. R'w,res. [dB(A)] Wohnräume | Büroräume |
|---|---|---|---|
| II | 56 – 60 | 30 | 30 |
| III | 61 – 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 – 70 | 40 | 35 |

Für alle zum Schlafen genutzten Räume sind bei Baugrenzen mit Überschreitung der Orientierungspegel (Außenbelastungen) bzw. Lärmbelastungen von mind. 45 dB(A) im WA–Gebiet und 50 dB (A) im MI–Gebiet für den Beurteilungszeitraum nachts schallgedämmte Lüftungen erforderlich. Für diese Aufenthaltsräume mit Fenstern in den nach Westen oder Süden ausgerichteten Fassaden (Hausfronten) gilt:

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) bzw. in den noch Westen oder Süden ausgerichteten Fassaden sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die einzuhaltenden Schalldämm–Maße nicht beeinträchtigt werden.

Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen – Fassaden bzw. Hausfronten mit Ausrichtung nach Norden oder Osten.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Für das gesamte WA–Gebiet gilt:

1.1 Dächer

a) Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig.

b) Für die Dacheindeckung sind engobierte bzw. glänzende Oberflächen unzulässig.

c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Trauflänge – gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes – nicht überschreiten.

d) Die Höhe der Dachaufbauten und Einschnitte sind auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, dass vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,00 m und vom First ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.

e) Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre Breite darf 1/3 der jeweiligen Traufseite der Gebäude nicht überschreiten.

1.2 Dächer und Fassaden von Doppelhäusern

Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Fassaden und der Dächer einheitlich zu gestalten. Dies betrifft das Material, die Farbe und bei Dächern die Neigung.

1.3 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront – verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m – wird als Vorgärten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4 Einfriedungen

Die Einfriedung der Vorgärten darf eine Höhe von 0,80 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – nicht überschreiten.

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

3.1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 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.

3.2 Werbeanlagen an der L 85

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 85 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG).

In einem Abstand von 20 – 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStrG.

3.3 Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG).

### 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. 143 "Am Rosenmühlenbach", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bissendorf, den 30.10.2008

(SIEGEL)

gez. Halfter
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 07.11.2008

gez. Halfter
Bürgermeister

### Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Landkreis Osnabrück
Gemeinde : Bissendorf
Gemarkung : Bissendorf
Flur : 7
Maßstab : 1:1000

Antragsbuch Nr.: B 502/07

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard–präsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs– und Kataster–behörde zulässig. (§5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dez. 2002) –Nds. GVBl 2003 S. 5 –

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll–ständig 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, den 17.11.2008

Dipl. – Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück

Siegel

gez. Brune, ÖbVi

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

Die Öffentlichkeit ist am 06.03.2008 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden uns sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.2008 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bissendorf, den 07.11.2008

gez. Halfter
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.05.2008 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 09.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.06.2008 bis 18.07.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 07.11.2008

gez. Halfter
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2008 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 07.11.2008

gez. Halfter
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 143 "Am Rosenmühlenbach" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.11.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.11.2008 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 08.12.2008

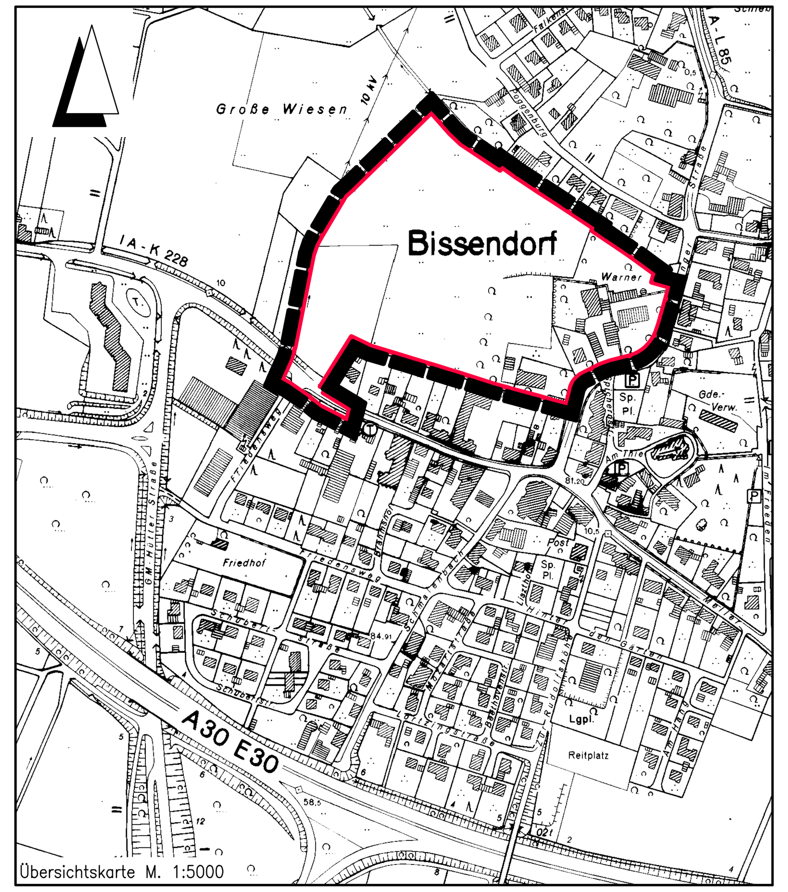
gez. Halfter
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens– und Formvorschriften gem. § 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 gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bissendorf, den

Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG Otto–Lilienthal–Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 • Fax 05407/8 80–88

Wallenhorst, 2008–10–30 gez. Eversmann

| | Datum | Zeichen |
|---|---|---|
| bearbeitet | 2008–01 | Dw |
| gezeichnet | 2008–01 | Hd |
| geprüft | 2008–10 | Dw |
| freigegeben | 2008–10 | Ev |

Plan–Nummer: H:\WGZ\207491\ABGABE\03_ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG\bp_bplan–AB.dwg(Layout1) – (01–1–2)

Gemeinde Bissendorf LANDKREIS OSNABRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 143 "Am Rosenmühlenbach"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2008–12–08 Letztes Speicherdatum: 2008–12–08