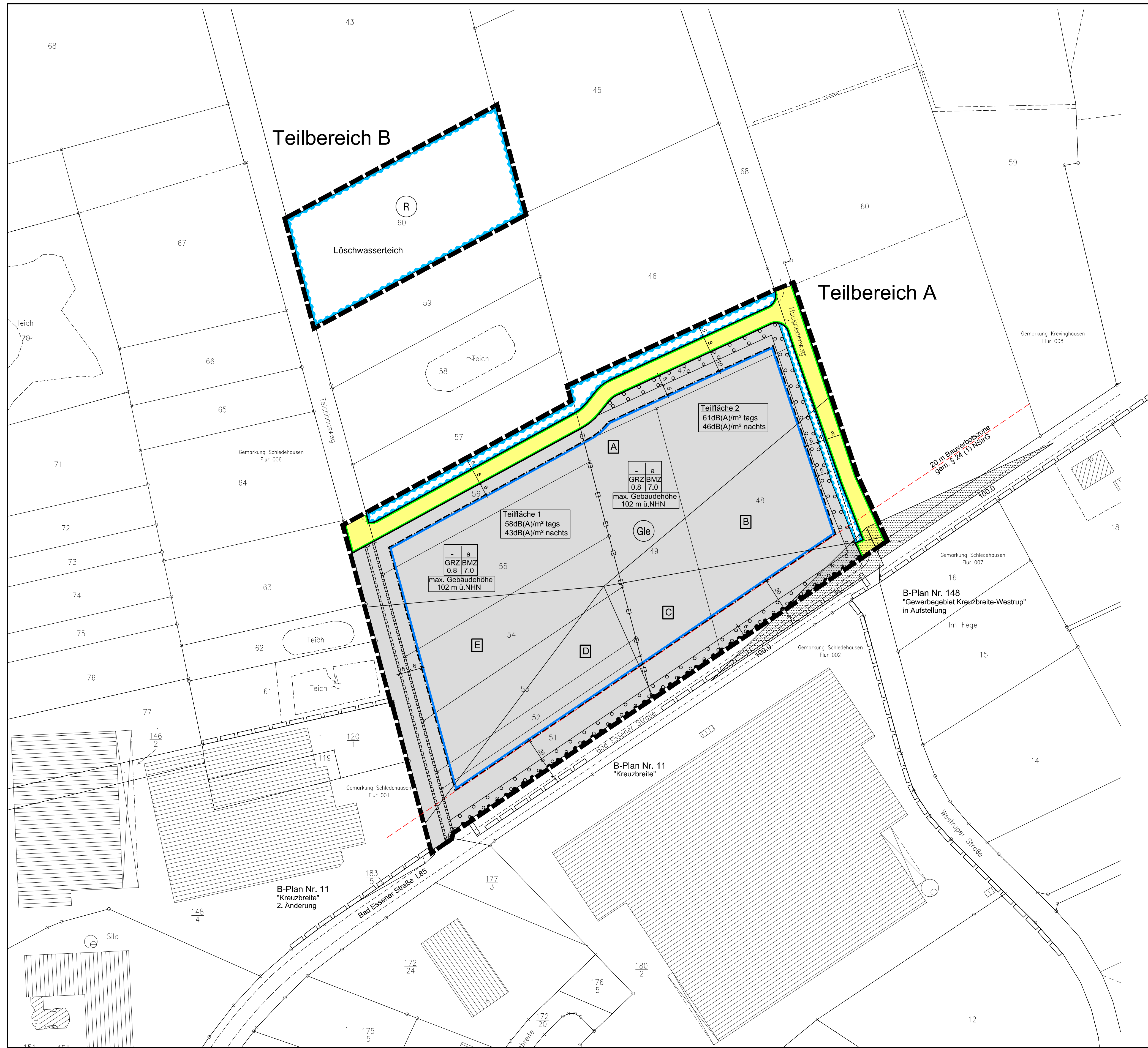


# BEBAUUNGSPLAN NR. 147 "Gewerbegebiet Kreuzbreite - Im Bruch"



| Planzeichenerklärung   |   |
|--|---|
| Gemäß Planzeicherverordnung 1980 vom 18.12.1980 (BGBl. 1981 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung. |   |
| I. Bestandsangaben   |   |
|  | Gemarkungsgrenze  |
|  | Flurgrenze  |
|  | Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß   |
|  | Höhenlinien mit Höhenangaben über NN  |
|  | Flurstücksnummer  |
| Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen  |   |
| II. Festsetzungen des Bebauungsplanes  |   |
| 1. Art der baulichen Nutzung<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  |   |
|  | eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO  |
| 2. Maß der baulichen Nutzung<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)  |   |
| GRZ  | Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO   |
| BMZ  | Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO  |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen<br>(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<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  |   |
|  | Straßenverkehrsfläche   |
|  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |
| 10. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)   |   |
|  | Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses   |
|  | Regenrückhaltebecken  |
| 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft<br>(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   |   |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)  |
| Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift  |   |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente   |
|  | Emissionskontingent L <sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)   |
|  | Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren   |
| 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) |
|  | Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStro  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne  |

## Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Ausschluss einzelner Gewerbebetriebe - Nutzungsregelung**  
gem. § 1 (5) BauNVO  
a. Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
b. Innerhalb des Plangebietes sind Bordelle, bordellartige Nutzungen, Nachtclubs, Sexkios, Betriebe mit Sexdarbietungen sowie weitere Einrichtungen des Sex-Gewerbes, die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen, nicht zulässig.

- Emissionskontingentierung - Nutzungsgliederung** gem. § 1 (4) BauNVO.  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente *LEK* (Lärmemissionskontingente) 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.

| Teilflächen | LEK, tags<br>(dB(A)/m²) | LEK, nachts<br>(dB(A)/m²) |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| TF 1        | 58                      | 43                        |
| TF 2        | 61                      | 46                        |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

- Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente *LEK*, zus. zum Emissionskontingent *LEK* addiert werden.  
Koordinaten des Referenzpunktes im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:  
Rechtswert:  $x = 32.448.960,00$   
Hochwert:  $y = 5.793.326,00$

| Richtungssektoren | Winkelbereich in Grad° |      | Zusatzkontingent <i>LEK</i> , zus. in dB(A) (Tag / Nacht) |
|-------------------|------------------------|------|---|
|                   | Anfang                 | Ende |   |
| A                 | 265                    | 50   | 11 / 11   |
| B                 | 50                     | 80   | 1 / 1   |
| C                 | 80                     | 156  | 4 / 4   |
| D                 | 156                    | 217  | 6 / 6   |
| E                 | 217                    | 265  | 0 / 0   |

#### Hinweise:

- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0°“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechts herum).
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Bissendorf zur Einsicht bereit gehalten.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Gebäudehöhe** gem. § 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO  
Maßgeblich für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Höhenbezugspunkt NHN. Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingezeichnete maximale Gebäudehöhe bezogen auf NHN nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Siloanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/ Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

- Grundflächenzahl** gem. § 19 (3) und (4) BauNVO  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen.

### § 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen gem. nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Es sind Pflanzungen im Reihenabstand von 1,5 m und mit einem Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen von 1,5 m vorzunehmen. Es sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück im Diagonalverband zu pflanzen. Die Bepflanzung ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.

#### Pflanzenliste A entlang der Landesstraße

| Straucharten:        | Amelanchier ovalis  |
|----------------------|---------------------|
| Gewöhnl. Felsenbirne | Cornus mas          |
| Kornelkirsche        | Cornus sanguinea    |
| Hartnagel            | Corylus avellana    |
| Hassel               | Euroyonus europaeus |
| Pflaumentulchen      | Frangula alnus      |
| Faulbaum             | Lonicera xylosteum  |
| Heckenkirsche        | Prunus spinosa      |
| Schlehe              | Sambucus nigra      |
| Holunder             | Viburnum lantana    |
| Wolliger Schneeball  | Viburnum opulus     |
| Gemeiner Schneeball  |                     |

#### Pflanzenliste B entlang Hückriedenweg und Planstraße Teichhausweg

| Baumarten:              | Acer campestre     | Straucharten:   | Gewöhnl. Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
|-------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| Feld-Ahorn              | Carpinus betulus   | Kornelkirsche   | Cornus mas           | Cornus mas         |
| Hainbuche               | Crataegus monogyna | Hartnagel       | Cornus sanguinea     | Corylus avellana   |
| Eingrifflicher Weißdorn | Fraxinus excelsior | Hassel          | Euroyonus europaeus  | Frangula alnus     |
| Eiche                   | Malus sylvestris   | Pflaumentulchen | Frangula alnus       | Lonicera xylosteum |
| Holz-Apfel              | Prunus avium       | Faulbaum        | Prunus spinosa       | Sambucus nigra     |
| Vogel-Kirsche           | Quercus robur      | Heckenkirsche   | Schlehe              | Viburnum lantana   |
| Stiel-Eiche             | Sorbus aucuparia   | Holunder        | Wolliger Schneeball  |                    |
| Eberesche               |                    |                 |                      |                    |

#### Hinweise - Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlickern sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier 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.
- Immissionen**  
a) **Immissionen aus der Landwirtschaft**  
Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.  
b) **Verkehrslärm**  
Das Plangebiet wird von der L 85 (Bad Essener Straße) beeinflusst. Von dieser Verkehrsartlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bausträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

- Artenschutzrechtliche Anforderungen** gem. §§ 44 ff BNatSchG  
Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:  
Das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 kann dadurch vermieden werden, dass die Baufeldräumung (Fällen von Gehölzen, Gebüsch, Abschieben der Ruderflur oder des Bodens) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse erfolgt. Die Arbeiten sind daher in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar auszuführen.  
Sofern die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden sollen, ist während der Fortpflanzungs- bzw. Aufzuchtzeit im Plangebiet durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung (Abschiebens des Oberbodens, Roden von Gehölzen) kein tatsächliches Brutvorkommen auf den dann betroffenen Flächen existiert.

- Bauverbotszone / Werbeanlagen**  
Innerhalb der Bauverbotszone zur L85 sind in einem Abstand von 0-20 m gemessen vom befestigten Fahrschrand der Kreisstraße, bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht zulässig.

- Einfriedigung entlang der Landesstraße 85**  
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 85 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen, lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStroG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrten Richtlinien).

- Vorhandene Leitungen**  
Im Plangebiet und am dessen Rand befinden sich Leitungen von Versorgungsträgern. Erforderliche Abstimmungen von Baumaßnahmen im Zuge der weiteren Planungen (Erschließungsplanung, Bebauung) sind zu beachten.

- Eingriffsregelung/externe Kompensation**  
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Naturhaushalt vorbereitet. Das im Zuge der Eingriffsregelung (s. Umweltbericht) ermittelte Kompensationsdefizit umfasst insgesamt 36.936 Werteinheiten (WE). Die Kompensation wird auf Eigentumsflächen des Vorhabensträgers nachgewiesen. Details zu den Kompensationsflächen und den beabsichtigten Maßnahmen sind in Kap. 9.2.4. im Anhang des Umweltberichtes enthalten. Die Kompensationsflächen liegen im Gebiet der Stadt Melle, sie müssen durch Grundbucheintrag rechtlich gesichert werden.

- FFH-Gebiet „Mausohr-Jagdgebiet Beim“**  
Etwa 1,2 km nordwestlich des Plangebietes liegen Teilflächen des FFH-Gebietes „Mausohr-Jagdgebiet Beilm“ (EU-Kennzahl: 3614-336; landsinterne Nr.: 448). Bei einer Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes bzw. bei einem Unternehmenswechsel ist eine Überprüfung der FFH-Verträglichkeit erforderlich.

- Fischteich nördlich des Plangebietes**  
Zur Feststellung von Veränderungen des Grundwassers ist ein hydrogeologisches Gutachten im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen zu erstellen, siehe Aufstellung OWS-Hydrogeologen v. 22. September 2015, Anlage der Begründung.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 50 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NComVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbegebiet Kreuzbreite - Im Bruch“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den ..... Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bissendorf, den ..... Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schiedehausen Flur 6  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2012  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.07.2012). 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 .....  
Geschäftsnachweis: L4-751/2012  
**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel) .....

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

Die Öffentlichkeit ist am 26.11.2012 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.  
Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.02.2015 durch Auslegung der Konzepte vom 10.02.2015 bis einschließlich 10.03.2015.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.01.2015 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bissendorf, den ..... Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.05.2015 bis 05.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

### Satzungsbeschluss

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

Bissendorf, den ..... Bürgermeister

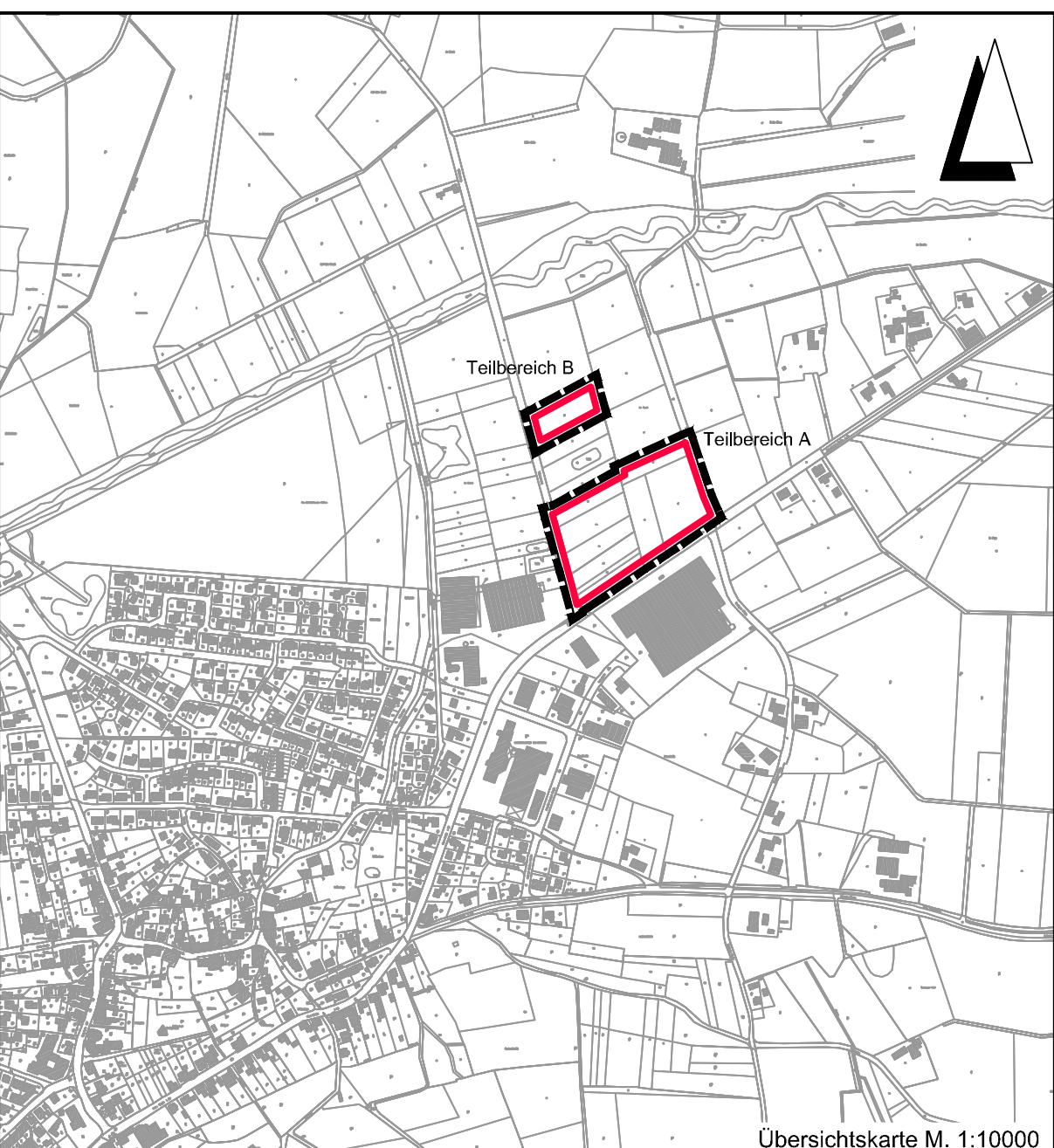
### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbegebiet Kreuzbreite - Im Bruch“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Bissendorf, den ..... Bürgermeister

### Geltendmachung der 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 Abwägungsverganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschlicht.

Bissendorf, den ..... Bürgermeister



### Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

|                      |   |         |         |
|----------------------|---|---------|---------|
| Entwurfsbearbeitung: | <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG (www.ipw.de)<br>Mark-Curtis-Bd. 44 • 49134 Wallenhorst<br>Tel. 0541/7705-0 • Fax 0541/7705-10 | Datum   | Zeichen |
|                      | bearbeitet  | 2014-10 | Wb      |
|                      | gezeichnet  | 2014-10 | Frd     |
|                      | geprüft   |         |         |
|                      | freigegeben   |         |         |

Wallenhorst, 2015-11-12  
Plan-Nummer: H:\BISSENDORF\21216\PLANE\BP\wp\_bpm-147\_08.dwg(Layout1) - (V1-1-0)

Gemeinde  
**Bissendorf** LANDKREIS OSNABRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 147 "Gewerbegebiet Kreuzbreite - Im Bruch"

|                          |                  |  |
|--------------------------|------------------|--|
| Bebauungsplan<br>Satzung | Maßstab 1 : 1000 | Unterlage :<br>Blatt Nr. :<br>1:<br>1(1) |
|--------------------------|------------------|--|

Letzte Publikation: 2015-11-12  
Letzte Speicherdatum: 2015-11-11