



# GEMEINDE BISSENDORF

## BEBAUUNGSPLAN NR. 141

### „JEGGEN – NÖRDLICH HEIDEKAMM“

#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung 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		Wohngebäude mit Hausnummern
-----	Flurgrenze		
○	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
12/3	Flurstückennummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	oberirdisch (10 kV – Freileitung)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB	Regenrückhaltebecken
-----	----------------------

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)
	zu erhaltende Einzelbäume

--	--

--	--

Sonstige Planzeichen	
----------------------	--

	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen –
	Abgrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Geschosszahl) (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweise (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

#### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 und (3) – Vergnügungsstätten – sind im Baugebiet nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zu der Oberkante der Dachhaut (Flachdach) bzw. dem Schnittpunkt der Sparrenoberkanten im First (Satteldach), darf 12,0 m nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung / Grund- und Geschossflächenzahl**  
Maßgebend für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist die Fläche der Baugrundstücke abzüglich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
- Maß der baulichen Nutzung / Geschossflächenzahl**  
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 50 qm sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Pflanzbindungen**  
Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend der Vorgaben des Landschaftsökologischen Fachbeitrages als Heckenanpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen (3 m Bepflanzungsstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze, 5 m Bepflanzungsstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze) bzw. Grünland mit extensiver Nutzung anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Immissionsschutz**  
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 60 / 52 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Daher werden für den in der Planzeichnung festgesetzten Teilbereich die folgenden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Einwirkungen getroffen: 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 gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w, res. angegeben.

	Geschoss	Teilbereich Ausweisung MI
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)		
Ostseiten der Gebäude; Vorderfronten (erforderliches R'w, res. für Wohnraum/Büro)	EG	LPB III 35 / 30 dB
	OG	LPB III 35 / 30 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes 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 sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

#### Hinweise:

- Das in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Sichtdreieck ist zur Freihaltung einer ausreichenden Sicht von jeglichen Sichthindernissen (bauliche Anlagen, geschlossene Bepflanzungen) dauerhaft freizuhalten. Bei hochstämmigen Einzelbäumen auf diesen Flächen ist durch Aufstufung eine Sichtbehindernde Wirkung auszuschließen.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 324 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Erdbewegungen größeren Umfangs (Aufschüttungen, Abgrabungen) vorgenommen und keine Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße errichtet werden (§ 24 (1) NStrG).
- In einem Abstand von 20 – 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 324 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStrG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die K 324 außerhalb der Ortsdurchfahrt angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
- Von der Kreisstraße 324 gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind im Trassenbereich der Freileitung (8 m beiderseits der Leitungssache) mit der RWE im Hinblick auf den zukünftigen sicheren Betrieb der Leitung und die Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände abzustimmen.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 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.

#### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 141 "Jeggen – nördlich Heidekamm", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Bissendorf, den 06.11.2003

gez. Halfter  
Bürgermeister

(SIEGEL)

#### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 07.11.2003

gez. Halfter  
Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-239/2003  
Liegenschaftskarte: Gemarkung Jeggen, Flur 7  
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.03.2003). 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 23.12.2003

Katasteramt Osnabrück

Siegel  
gez. i.A. Ritterhoff  
Vermessungsoberamtsrat

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 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 30.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.07.2003 bis 08.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bissendorf, den 07.11.2003

gez. Halfter  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2003 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 07.11.2003

gez. Halfter  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 141 "Jeggen – nördlich Heidekamm" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.02.2004 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2004 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 31.03.2004

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

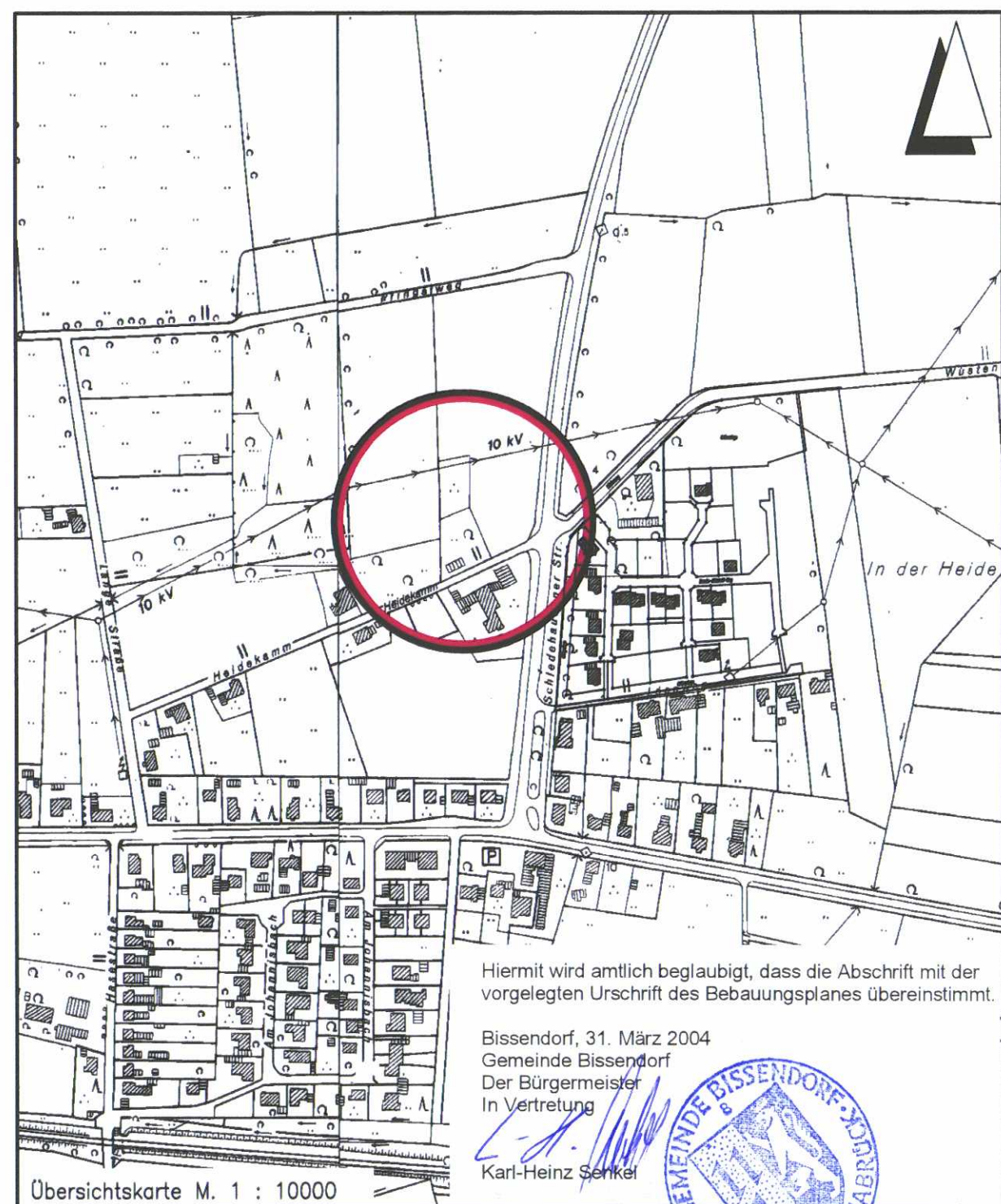
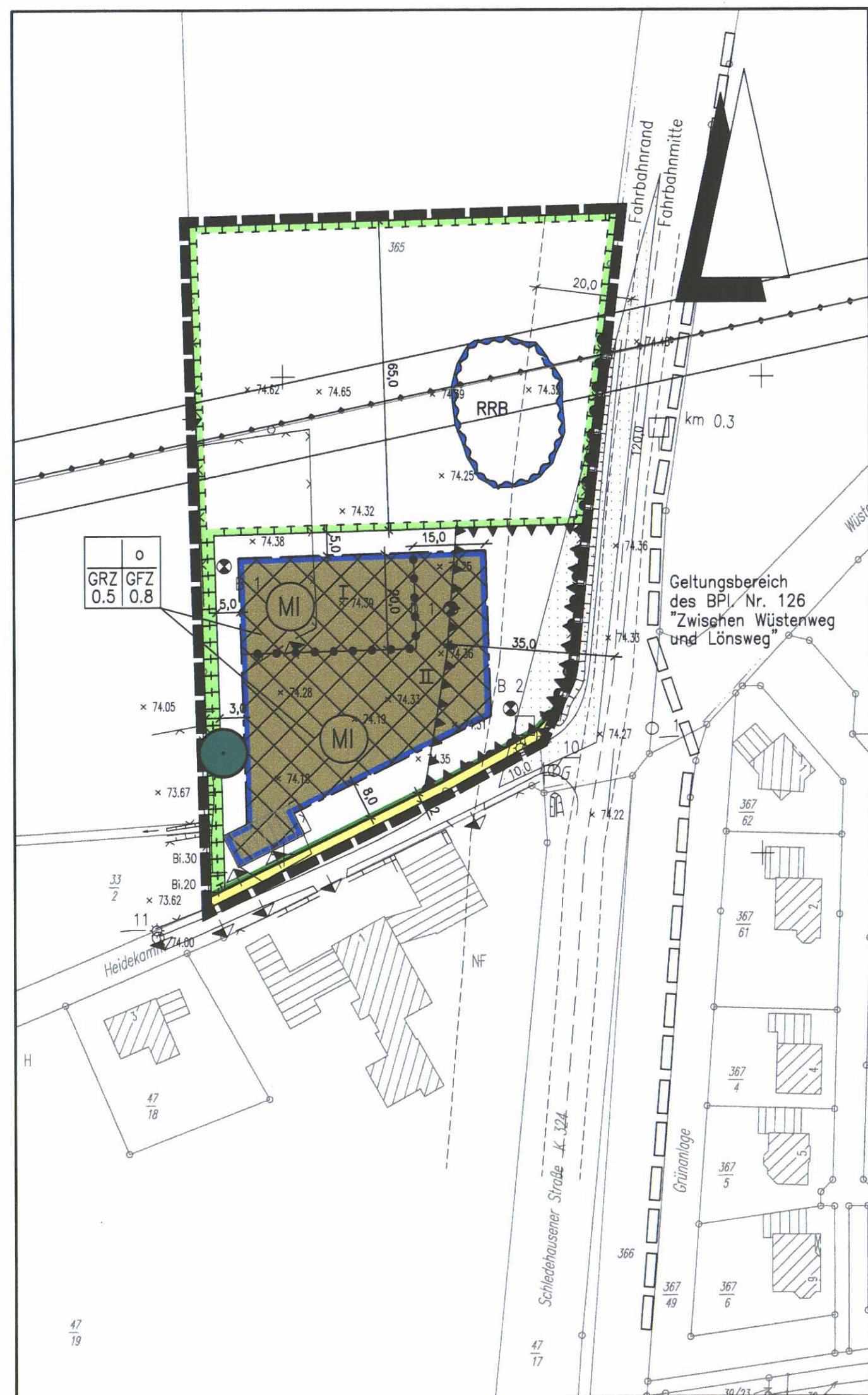
Bürgermeister

#### Mängel und Abwägung

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

Bissendorf, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubenow + Witschel + Partner GbR Otto-Lilienthal-Str. 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	203034/BP/B-Plan02.dwg	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2003-03	Dn
		gezeichnet	2003-03	Dn
		geprüft	2003-11-06	Ev
		freigegeben	2003-11-06	Ev

Wallenhorst, den 2003-11-06

gez. Eversmann

## GEMEINDE BISSENDORF

### BEBAUUNGSPLAN NR. 141

#### „Jeggen – nördlich Heidekamm“

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
-----------	------------------	-----------------------------------