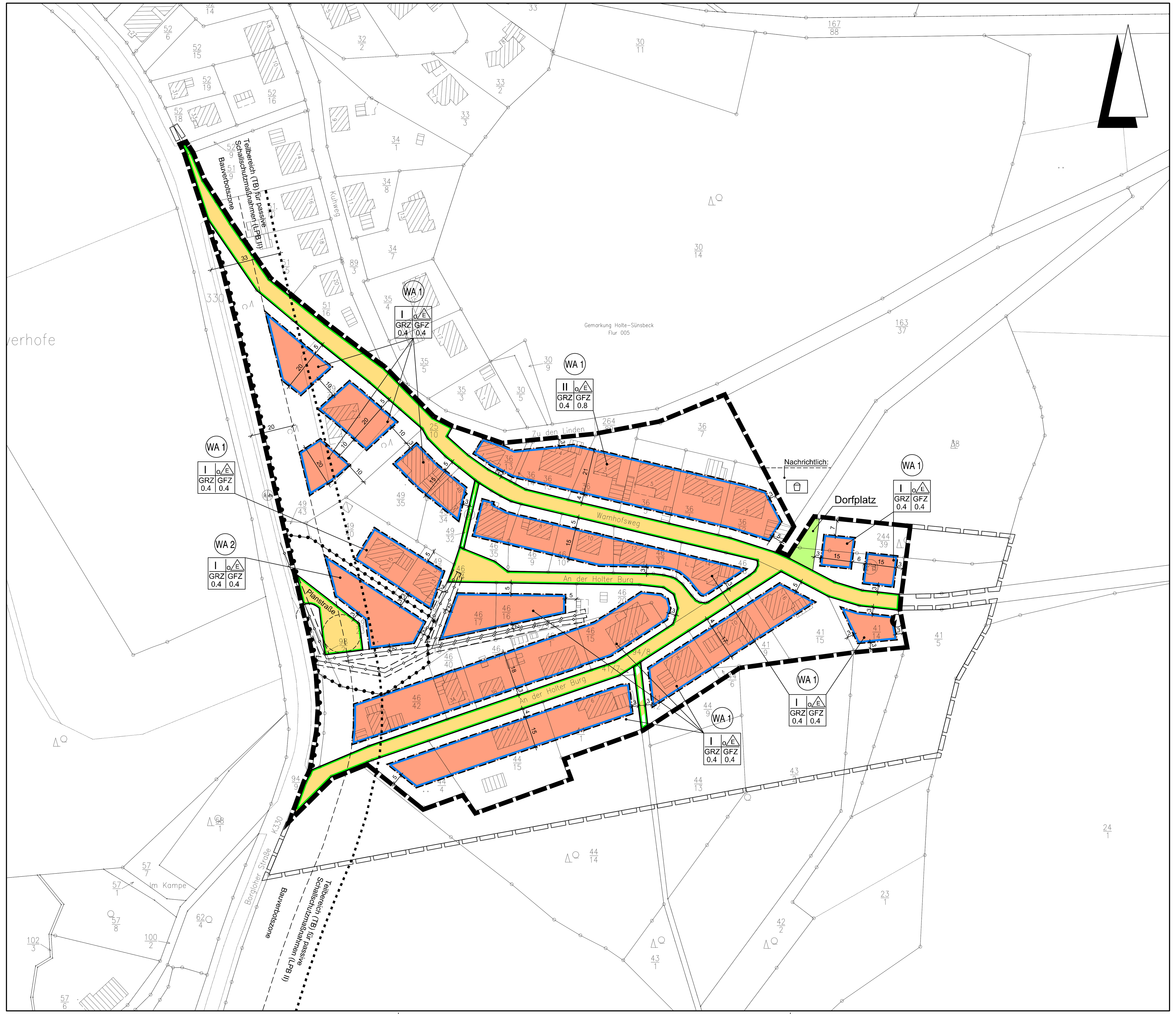
Gemeinde Bissendorf

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"Südöstlich der neuen Schule", Neuaufstellung und Teilaufhebung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 in der aktuell gültigen Fassung.

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

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

WA: überbaubarer Bereich; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 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
- E: nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation (Holte-05)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

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

- öffentliche Grünfläche / Dorfplatz

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 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 der Neuaufstellung (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Nachrichtlich:

- Spielplatz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

a) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf im WA-1-Gebiet, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) nicht höher als 0,50 m liegen.

b) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf im WA-2-Gebiet darf 142,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen

eine Höhe von 7,00 m bei zweigeschossiger Bauweise und
eine Höhe von 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise

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

1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt.

1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der Kreisstraße K 330 „Borgloher Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

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;11/1989) einzustufen.

		Geschoss	Teilbereich (TB)
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Fassaden zur Borgloher Straße K 330 *)	EG und OG	II
	Seitenfassaden *)	EG und OG	II
	Rückseiten *) der Gebäuden	EG und OG	-

*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur Borgloher Straße K 330	Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden
Seitenfassaden	Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden
Rückseiten der Gebäude	Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist im genannten Teilbereich an den Fassaden mit der Angabe von Lärmpegelbereichen bei Schlaf- und Kinderzimmern aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben (soweit keine Lüftungsmöglichkeit über rückseitige 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.

1.6 Aufhebung der Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Für den als Teilaufhebungsbereich gekennzeichneten Geltungsbereich des Ursprungsplanes „Südöstlich der neuen Schule“ (in der Fassung der Genehmigung vom 23.09.1963) werden die getroffenen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Dachausbildung

a) Für die Hauptbaukörper sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 32° zulässig.

b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

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

3.1 Überplanung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südöstlich der neuen Schule“

Durch die Neuaufstellung und die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südöstlich der neuen Schule“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 (Ursprungsplan) einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen teilweise überplant und teilweise aufgehoben. Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung und der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen unwirksam.

3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte 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.

3.3 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße K 330 „Borgloher Straße“ beeinflusst. Von dem Verkehrsweg gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.4 Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen längs der Kreisstraße K 330 „Borgloher Straße“ Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße, und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.5 Geruchsimmissionen

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

3.6 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bissendorf im Fachdienst Planen und Bauen eingesehen werden.

3.7 Artenschutz / Baufeldräumung

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen. Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) ≥ 30 cm sind durch fachkundige Personen vor den Rodungsmaßnahmen auf das Vorkommen von Höhlen- und Spaltenquartieren sowie dauerhaft genutzten Vogelniststätten zu kontrollieren. Beim Vorkommen solcher Quartiere/ Niststätten ist anhand von Kot-/ Fraßresten zu überprüfen, ob diese genutzt werden. Ist dies der Fall, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Baufeldräumung/Gebäudeabbruch: Bei Abbruch- oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen müssen Fledermäuse sowie gebäudebrütende Vogelarten berücksichtigt werden. Da Fledermausquartiere in den Gebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden können, ist unmittelbar vor den Abbruch- oder Umbauarbeiten durch einen Fledermauskundigen eine Überprüfung auf vorhandene Individuen erforderlich. Die Kontrolle ist zu protokollieren und die Untere Naturschutzbehörde ist darüber zu informieren. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Solange keine konkreten Daten vorliegen, die eine Nutzung von Fledermäusen ausschließen, muss der Gebäudeabbruch /Umbauarbeiten in den Wintermonaten zwischen Oktober und April erfolgen. Der günstigste Zeitpunkt ist der Oktober, da die Wochenstubenzeit abgeschlossen ist und die Tiere vor der Winterruhe i.d.R. selbstständig in der Lage sind, neue Quartiere aufzusuchen.

3.8 Waldumwandlung

Die erforderliche Waldumwandlung ist in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Osnabrück und dem zuständigen Beratungsforstamt abgearbeitet worden und wird rechtzeitig durch die betroffenen Grundstückseigentümer umgesetzt. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine Waldumwandlung auf einer Fläche von 806 m² bedingt. Bei einem festgelegten Aufforstungsfaktor von 1:1,4 wird zum Ersatz des Waldverlustes eine Ersatzaufforstung im Umfang von 1.128 m² erforderlich. Da sich die Waldumwandlungsfläche über zwei Flurstücke mit unterschiedlichen Eigentümern erstreckt, sind dementsprechend auch zwei unterschiedliche Ersatzaufforstungsflächen erforderlich. Für die erforderliche Ersatzaufforstung stehen das Flurstück 163/37 in der Flur 2 der Gemarkung Holte-Sünsbeck und das Flurstück 99/1 in der Flur 5 der Gemarkung Holte-Sünsbeck zur Verfügung.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) 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. 1 "Südöstlich der neuen Schule", Neuaufstellung und Teilaufhebung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 04.07.2018

(SIEGEL) gez. Halfter
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 22.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 04.07.2018

(SIEGEL) gez. Halfter
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holte-Sünsbeck, Flur 5
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2015

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 09.07.2015). 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 26.06.2018

Geschäftsnachweis: L4-578/2015

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) gez. D. Eckert
Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 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 11.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2017 eingeholt worden.

Bissendorf, den 04.07.2018

(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 08.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 04.07.2018

(SIEGEL) gez. Halfter
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 1 "Südöstlich der neuen Schule" Neuaufstellung und Teilaufhebung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2018 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 30.11.2018

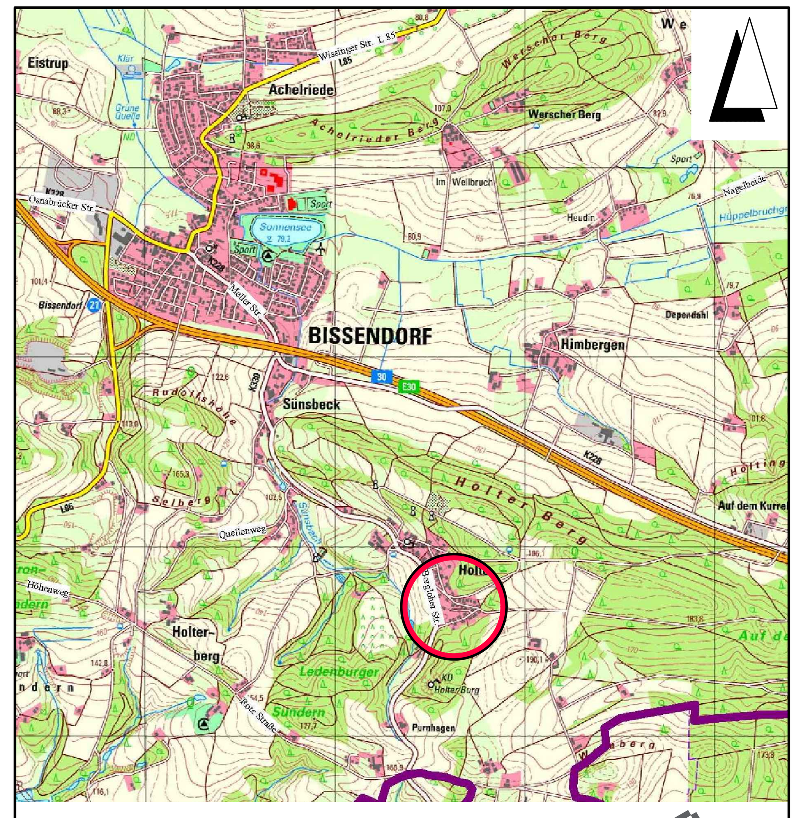
(SIEGEL) gez. Halfter
Bürgermeister

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



Übersichtskarte M. 1:25000

LGLN

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

gez. J. Eversmann

Wallenhorst, 2018-05-08

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2018-05	Rl
gezeichnet	2018-05	Hd/Ber
geprüft	2018-05	Rl
freigegeben	2018-05	Ev

Plan-Nummer: H:\BISSENDO\215078\PLAENE\BP\bp_bplan-1_03_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Bissendorf LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"Südöstlich der neuen Schule", Neuaufstellung und Teilaufhebung

mit örtlichen Bauvorschriften — Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT — Maßstab 1 : 1.000