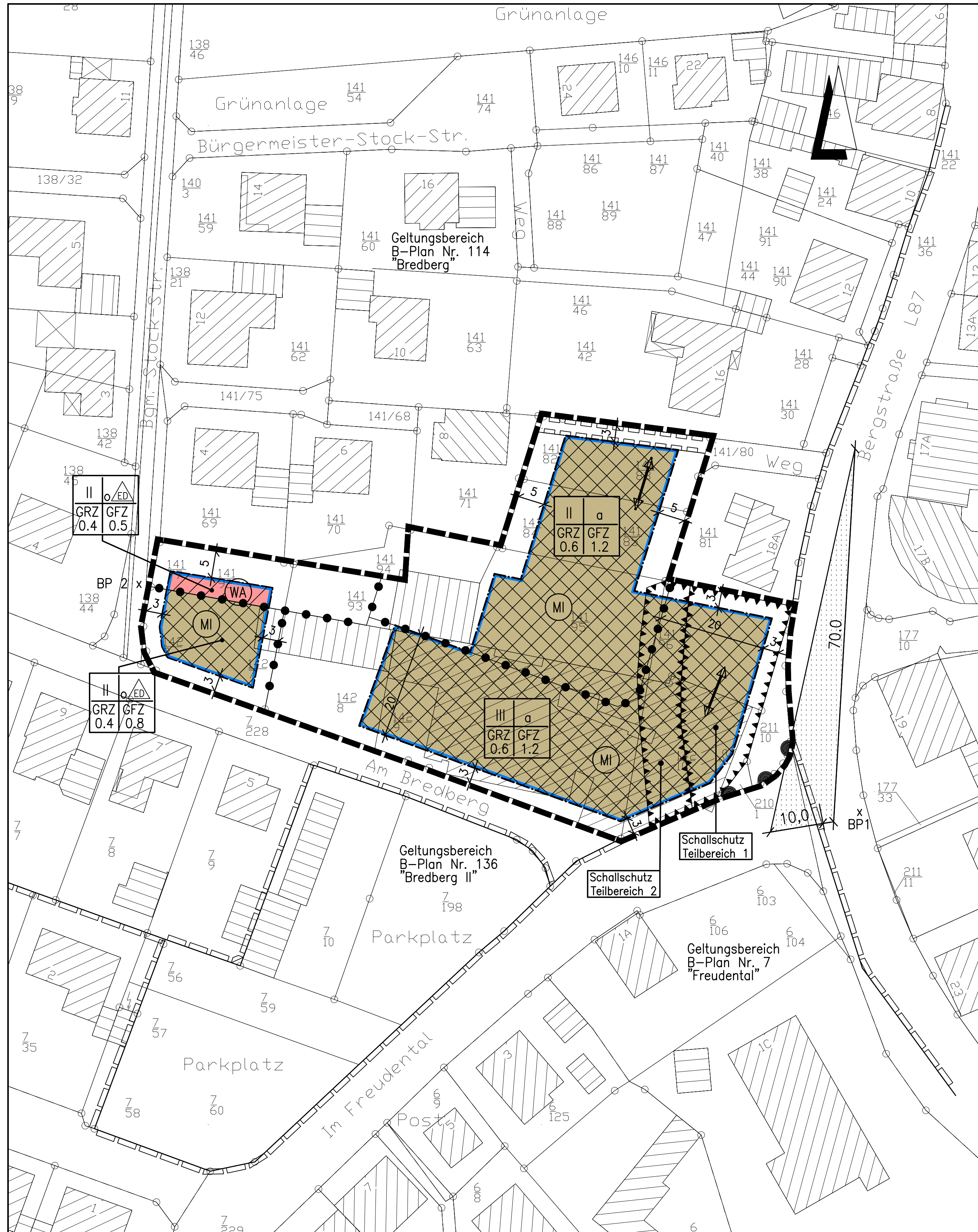


# BEBAUUNGSPLAN NR. 114

## „BREDBERG“

## 2. VEREINF. ÄNDERUNG M. 1:500



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB, I, S. 36) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB, I, S. 466).

I. Bestandsangaben	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	
Flurstücksnummer	
Wohngebäude mit Hausnummern	
Nebengebäude	

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

überbaubarer Bereich	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNO
nicht überbaubarer Bereich	
überbaubarer Bereich	Mischgebiet gem. § 6 BauNO
nicht überbaubarer Bereich	

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNO)
---

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNO

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

o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelgebäude mit einer Seitenlänge über 50 m zulässig sind, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
—	Baugrenze

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

—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	--------------------------------

15. Sonstige Planzeichen
--------------------------

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
—	Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNO)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift
---

—	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung, Abweichungen um 90° zulässig (gem. § 31 (1) BauGB)
---	--

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
BP x	Bezugshöhepunkt mit lfd. Nummer

### Textliche Festsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Von der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen kann die Baugenehmigungsbehörde als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Abweichung um 90° zulassen.

- § 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNO)

- a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens  
1. Mischgebiet mit abweichender Bauweise  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 3,85 m über dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkt BP 1 (Schachtabdeckung im Einmündungsbereich der Straße "Im Freudental" / "Bergstraße" L 87) liegen.

2. Mischgebiet mit offener Bauweise (Einzel- und Doppelhausbebauung)  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkt BP 2 (Oberkante fertiger Straßendecke "Bürgermeister – Stock–Straße") liegen.

3. Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise (Einzel- und Doppelhausbebauung)  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkt BP 2 (Oberkante fertiger Straßendecke "Bürgermeister – Stock–Straße") liegen.

- b) Firsthöhe im Mischgebiet mit bis zu III – geschossiger Bauweise  
In den Grundstücksabschnitten, in denen eine bis III – geschossige Bauweise zulässig ist, darf die Firsthöhe 13,5 m nicht überschreiten, gemessen von dem in § 2 a (1) genannten Bezugspunkt Nr. 1 (Schachtabdeckung im Einmündungsbereich der Straße "Im Freudental" / "Bergstraße" L 87).

- c) Traufhöhe in den Gebieten bis zu II – geschossiger Bauweise  
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die Traufhöhe der Gebäude 3,00 m nicht unterschreiten und 6,50 m nicht überschreiten.

- § 3 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Schallschutz-Teilbereiche 1 und 2 mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:  
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 67 / 56 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Zum Schutz gegenüber Verkehrslärm sind innerhalb der gekennzeichneten Schallschutz-Teilbereiche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB folgende Vorkehrungen und Maßnahmen erforderlich:

1. 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. Tabelle 8 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.  
Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>w,res</sub> angegeben (gem. Tabelle 8 DIN 4109), gegliedert nach Schallschutz-Teilbereich 1 (rd. 10 bis 25 m von der Mitte der Bergstraße) und Schallschutz-Teilbereich 2 (rd. 25 bis 33 m von der Mitte der Bergstraße), maßgebend ist die dargestellte Teilbereichsabgrenzung in der Planzeichnung.

		Schallschutz-Teilbereich Ausweisung (erforderliches R <sub>w,res</sub> für Wohnen / Büro)	
		1 MI	2 LPB III
Einstufung Lärmpegel- bereiche (LPB)	Nordseiten der Gebäude	LPB IV 40/35dB	LPB III 35/30dB
	Ostseiten der Gebäude	LPB IV 40/35dB	LPB III 35/30dB
	Südseiten der Gebäude	LPB IV 40/35dB	LPB III 35/30dB
	Westseiten der Gebäude	—	—

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlafzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Westseite). 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.

2. Die Außenwohnbereiche (Terasse, Balkon usw.) sind in den o. a. Schallschutz-Teilbereichen bei Neu- und Umbau westlich der Gebäude (im Lärmschatten) anzuordnen.

Die Schallschutz-Teilbereiche sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

#### B. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV, § 56 NBauO)

- § 1 Dachform  
a) Bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sind Gebäude mit Sattel- oder Walmdach zu errichten.  
Bei dreigeschossiger Bauweise sind zusätzlich Gebäude mit einem Mansardendach zulässig. Flachdächer sind dann zulässig, wenn diese sich im Verhältnis zu den übrigen geneigten Dachflächen des gesamten Gebäudes bzw. Gebäudeensembles unterordnen.  
b) Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach errichtet werden.  
§ 2 Dachneigung  
bei I – geschossiger Bauweise muss die Dachneigung zwischen 30° und 38° betragen, bei II – geschossiger Bauweise muss die Dachneigung zwischen 22° und 30° betragen,  
§ 3 Dachaufbauten bei Walml- und Satteldächern:  
Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachabschnitte sind zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten. Die senkrecht gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,50 m über Oberkante Dachhaut liegen.

#### Hinweise

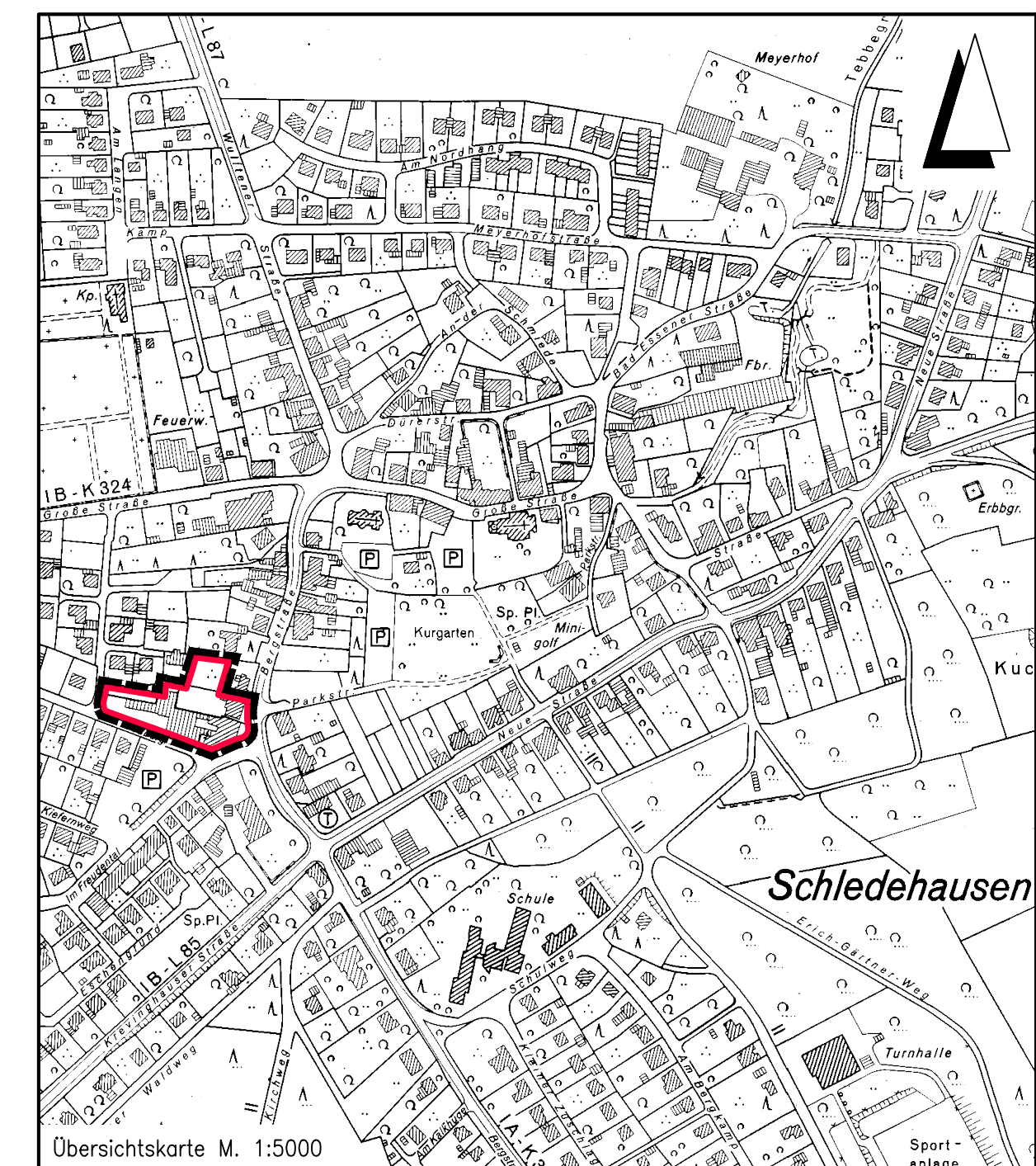
Aufhebung der 1. Änderung im Teilbereich  
Mit Inkrafttreten dieser 2. vereinfachten Änderung tritt für diesen Geltungsbereich die 1. Änderung des Ursprungsplanes außer Kraft.

Einwirkende Immissionen  
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 87 – Bergstraße – tangiert. Von dieser genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

Planunterlagen	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	Geschäftsnachweis
Liegenschaftskarte: Schleddehausen Flur 4	L4-74/2006
Maßstab: 1:1000	
Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgeneue oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.01.2006). 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 14. Juli 06	Siegel
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück	gez. Dr. Wissel
– Katasteramt –	Vermessungsdirektor
Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13 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. 114 "Bredberg", 2. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:	
Bissendorf, den 06.07.2006	(SIEGEL) .....
Bürgermeister	
Verfahrensvermerke:	
(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)	
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2006 die Aufstellung der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Bredberg" beschlossen; dem Entwurf und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.	
Bissendorf, den	.....
Bürgermeister	

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.	
Die Planunterlagen haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2006 in der Zeit vom 22.05.2006 bis 21.06.2006 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2006 zur Stellungnahme aufgefordert.	
Bissendorf, den	.....
Bürgermeister	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat diese Änderung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am 06.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung beschlossen.	
Bissendorf, den	.....
Bürgermeister	
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss zu dieser Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 1. Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am .....	
rechtsverbindlich geworden.	
Bissendorf, den	.....
Bürgermeister	
Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
Auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften wurde gemäß § 215 BauGB hingewiesen.	
Innerhalb der Frist von zwei Jahren seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde eine Verletzung der in der Bekanntmachung bezeichneten Vorschriften nicht geltend gemacht. Etwaige Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Bissendorf, den	.....
Bürgermeister	



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Otto-Lilienhal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	Datum	Zeichen
	gezeichnet	2006-05	Wb
	geprüft	2006-05	We
	freigegeben	2006-05	Ev

Plan-Nummer: H:\BISSEND\206173\ABGABE\bp-ABSCHRIFT.dwg(B-Plan) – (V1-1-0)

Gemeinde <b>Bissendorf</b>	
BEBAUUNGSPLAN NR. 114	
"Bredberg" 2. (vereinfachte) Änderung gem. § 13 BauGB	
mit Örtlichen Bauvorschriften	
ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 500
Unterschrift : Blatt Nr. : 1(1)	Unterschrift : Blatt Nr. : 1(1)