Präambel und Ausfertigung
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. v. 27. August 1997(BGBl. I , Seite 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl.S. 199), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.Oktober 1997 (Nds. GVBl.S. 422) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. März 2001 (Nds. GVBl. S. 11), hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 142 „Poggenburg" bestehend aus Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den

..... Siegel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 05.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Poggenburg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 22.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Gemarkung Bissendorf Flur 6 und Flur 7 L 4 – 630 / 2005
Maßstab: 1 : 1000
Die dieser Planunterlage 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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.2005).
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 16.12.2005

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -

gez.: Dr. Wissel, Verm. Dir.
- Unterschrift -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 16.12.2005

.....
Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 22.07.2005 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch: Öffentliche Auslegung vom 01.08.2005 bis zum 19.08.2005.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 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 30.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.2005 bis einschließlich 10.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am.....im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. .....gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am.....rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Bissendorf, den

.....
Bürgermeister

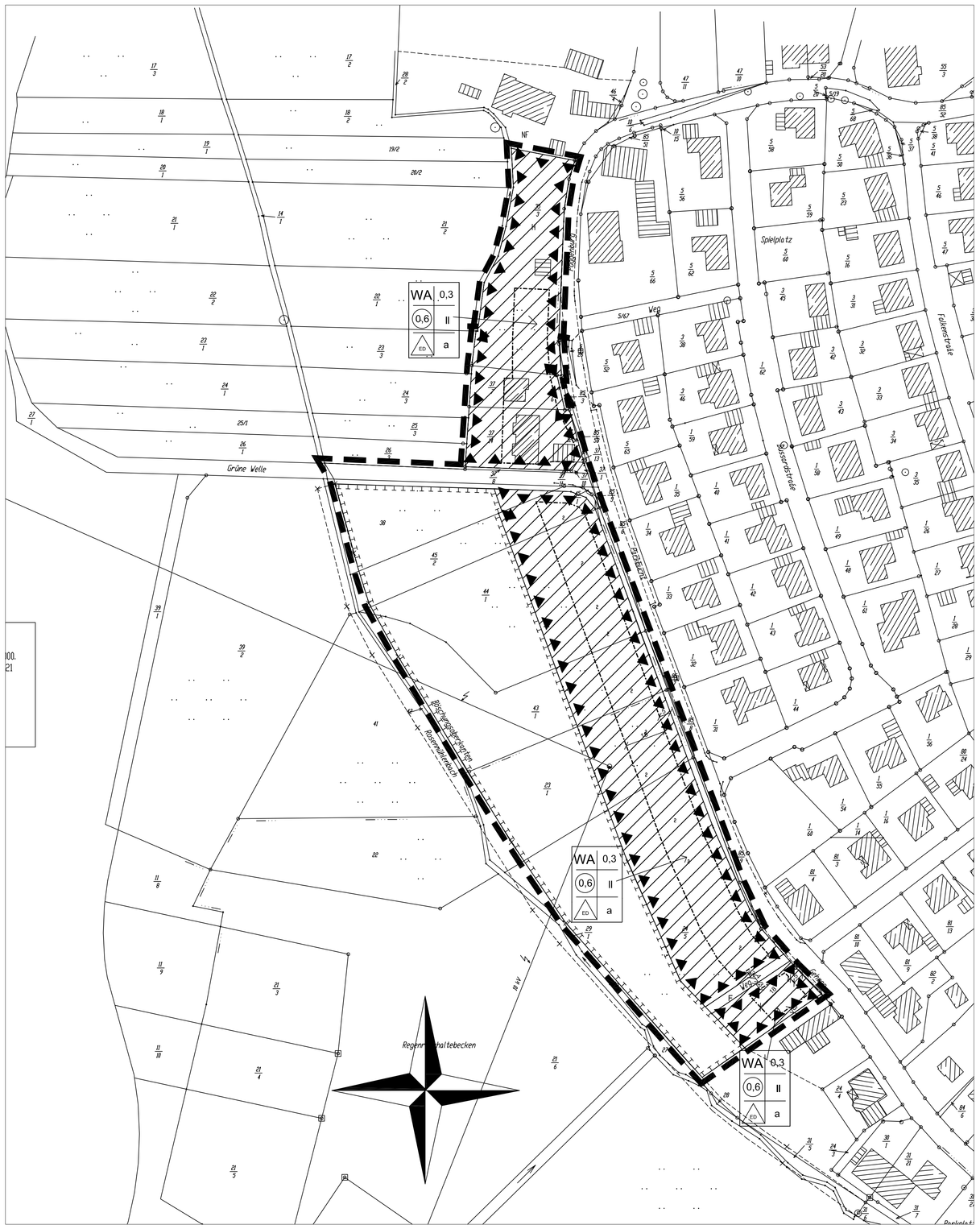
III. HINWEISE

1. 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 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 Arbeit gestattet.

2. Bearbeitungsbedingt kommt es auf den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zu Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

3. Der erforderliche Grenzabstand laut Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (§ 50) bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist einzuhalten.

4. Von der Bundesautobahn 30 und der Landesstraße 85 gegen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl
(0,6) — Geschoßflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (siehe Ziffer 5 der textl. Festsetzungen)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
F = Fußweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Analgen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

0 10 20 30 40 50 100 150

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den WA -Gebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

3. Maß der baulichen Nutzung / Geschossflächenzahl (§ 20 (3) BauNVO)
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

4. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

4.1 Sockelhöhe
- Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte der Gebäude 0,5 m nicht überschreiten.

4.2 Traufenhöhe
Die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, darf die folgenden Werte nicht unter- bzw. überschreiten:

- in den WA -Gebieten:
bei einer Dachneigung unter 30°: min. 4,0 bis max. 5,8 m
bei einer Dachneigung über 30°: max. 4,0 m

4.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf die folgenden Werte nicht überschreiten:
-in den WA -Gebieten: max. 9,0 m

5. Abweichende Bauweise
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine Gebäudelängsseite von maximal 30 m nicht überschreiten.

6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind in den Bereichen zwischen straßenseitiger Baugrenze in seitlicher Verlängerung zur jeweiligen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

7. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste im Anhang).

8. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen (hier Schlaf und Kinderzimmer) an den Nordwest-, West-, Südwest bis Südostseiten sind in den Lärmpegelbereich III (erf. R' $_{w,res}$ = 35 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten (hier Nordostseite} 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.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45°.

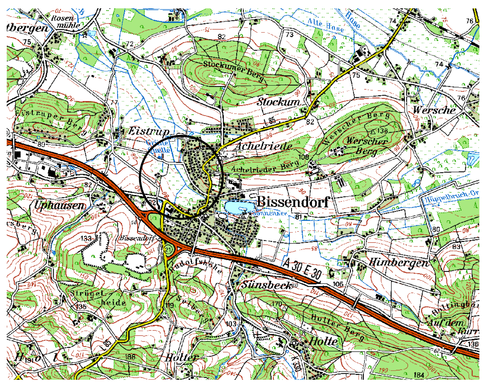
1.2 Die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen gilt nicht für Dachgauben, Zwerchhäuser, untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

1.3 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.
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 2,0 m,
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

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

1.5 Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen.

Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Telefon 0541 / 957 33 - 0
Telefax 0541 / 957 33 - 33
http: // www.nlg.de
E-Mail: info@osnabrueck.nlg.de

NLG aktiv für land und leute

Gemeinde Bissendorf
Bebauungsplan Nr. 142
"Poggenburg"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemeinde Bissendorf

Maßstab: 1 : 1 000 geändert:
gez.: Roßmann

Abschrift

Osnabrück, den 24.11.2004
Planverfasser: