



**Gemeinde Bissendorf**  
**6. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Sonnensee"**  
**(Plan mit örtlichen Bauvorschriften)**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Am Sonnensee", 6. Änderung, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 21.07.1998



Bürgermeister

#### Artikel 1

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung umfaßt den Wohnsiedlungsbereich südlich des Sonnensees im Ortsteil Bissendorf mit folgender Begrenzung:

- Im Süden durch die Königsberger Straße
- Im Westen durch die Straße Im Freeden
- Im Norden durch die Nordgrenze der Baugrundstücke nördlich des Buchenweges, durch die Nordgrenze der Baugrundstücke beidseitig der Straße Erlenhof und die Nordgrenze der Bebauung nördlich des Birkenweges sowie den Birkenweg
- Im Osten durch den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

Der Lageplanauszug im Maßstab 1 : 2.000 in der Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

#### Artikel 2

##### Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende textliche Festsetzungen werden für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Sonnensee" aufgenommen, wobei teilweise unterschiedliche Regelungen für den Ostbereich und den Westbereich des Geltungsbereiches dieser 6. Änderung gelten; die Grenze zwischen dem Ostbereich und dem Westbereich wird durch den Holter Bach bzw. die Ostgrenze der Flurstücke 107/21, 107/20 und 105/3 gebildet.

### §1 Gebäudehöhen

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

- a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens  
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten.
- b) Traufenhöhe  
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, im Ostbereich 3,80 m, im Westbereich 3,00 m nicht überschreiten.
- c) Firsthöhe  
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der OK. First bis zur OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens im Ostbereich 7,50 m, im Westbereich 6,00 m nicht überschreiten.

### § 2 Grundflächenzahl (§19 (4) BauNVO)

Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO der in der Planzeichnung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 8 einschl. der erfolgten Änderungen festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Flächen von Stellplätzen und Garagen sowie deren Zufahrten ist in folgender Form zulässig: In den Bereichen des Plangebietes, in denen eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, darf max. eine GRZ von 0,6 erreicht werden, in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist, darf max. eine GRZ von 0,8 erreicht werden. Die Flächen von Stellplätzen sind dabei generell in wasserdurchlässiger Form anzulegen (Rasenpflaster oder Rasengitterstein mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

### § 3 Geschößflächenzahl

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.

#### § 4 Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB **pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen** zulässig. Soweit innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Einzelhaus aus mehr als einem Gebäude errichtet wird oder eine Doppelhausbebauung erfolgt, ist pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte **maximal eine Wohnung** zulässig. Soweit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung bereits Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen bzw. Doppelhäuser mit mehr als einer Wohnung errichtet worden sind, bleiben sie von dieser Regelung unberührt.

### Artikel 3

#### Neufassung der gestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte
  - a) Zulässige Dachformen sind Flachdächer und geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Pultdach). Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 25°. Für den Ostbereich gilt ergänzend, daß eine Dachneigung von max. 38° zulässig ist, wenn damit im Dachraum zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Zur Schaffung von weiterem Wohnraum gilt die Ergänzung von mindestens einem Aufenthaltsraum, der zu Wohnzwecken dient, im Sinne des § 43 (1) NBauO, einschließlich zugehöriger Nebenräume wie Toilette, Bäder und Küchen.
  - b) Im Ostbereich sind Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäude-seite 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.
  - c) Zwerchhäuser sind nur im Ostbereich bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 25° zulässig. Sie dürfen 1/3 der jeweiligen Traufseite der Gebäude nicht überschreiten.
  - d) Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem § 14 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
2. Einfriedungen

Einfriedungen sind an der Straßenseite nur als Holzzäune bzw. Hecken zulässig und dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

#### Artikel 4

##### Verhältnis zum Ursprungsplan und sonstigen Satzungen

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 8 "Am Sonnensee") einschließlich der erfolgten Änderungen gelten weiterhin.

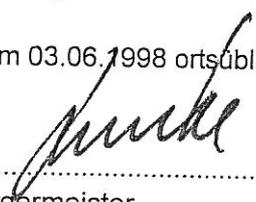
Die *Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung über das Gebiet zwischen Königsberger Straße und Sonnensee* in der Fassung des Satzungsbeschlusses v. 25.02. 1988 tritt außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.06.1998 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 17.08.1998

  
.....  
Bürgermeister

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ausgearbeitet von

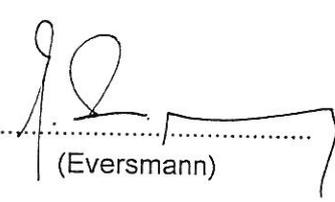
**I N G E N I E U R P L A N U N G**

**Büro für Stadtbauwesen**

Lubenow • Witschel + Partner GbR

Otto-Lilienthal-Str. 13

49134 Wallenhorst -Tel.: 05407/880-0

  
.....  
(Eversmann)

Wallenhorst, den 21.07.1998

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.06.1998 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

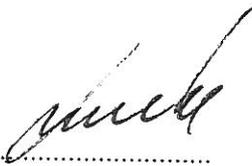
Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung haben vom 11.06.98 bis 10.07.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 17.08.98

  
.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes einschl. der örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 17.8.98



.....  
Bürgermeister

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist gemäß § 10 BauGB am 30.9.98 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 18, bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit am 30.9.98 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 13.10.98



.....  
Bürgermeister

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

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

.....

Bürgermeister

