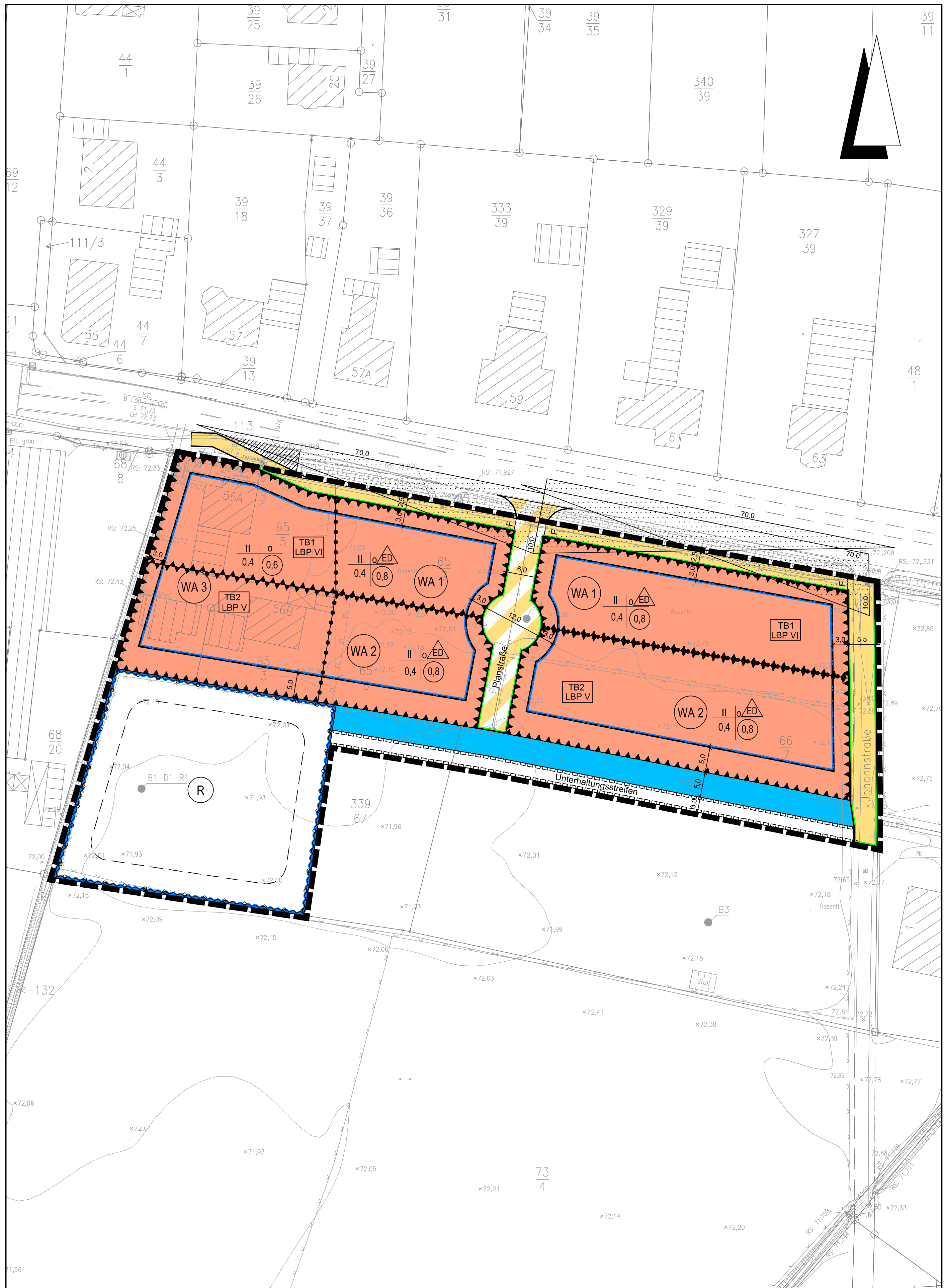


Gemeinde
Bissendorf

BEBAUUNGSPLAN NR. 156

"Westlich Johannstraße"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

--- Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze		
○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
1/2 Flurstücksnummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen

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, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)		Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	0.4 0.8	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	o ED Baugrenze	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	 F	Straßenverkehrsflächen: öffentlich Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privat Fußwege
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	 	Graben Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken
13. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
15. Sonstige Planzeichen	 	
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift		Teilbereiche / Lärmpegelbereiche i.V.m. den textlichen Festsetzungen 1.5

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 102 / RAS 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhalten: Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante

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

WA-1- und WA-2-Gebiet:
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NN) darf 73,30 m nicht überschreiten (Hinweis: Die Höhenlage des Geländes beträgt inkl. Aufhöhung = Sollhöhe: mind. 72,80 m NN).

WA-3-Gebiet:
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NN) darf 73,60 m nicht überschreiten.
Die vorgenannten Höhen dürfen im Plangebiet um max. 0,50 m überschritten werden.

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 max. Firsthöhe der Gebäude darf:

- im WA-1-Gebiet eine Höhe von 9,50 m nicht überschreiten
- im WA-2-Gebiet eine Höhe von 9,50 m nicht überschreiten
- im WA-3-Gebiet eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten

gemessen über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude darf betragen:

- im WA-1-Gebiet 4 Wohnungen
- im WA-2-Gebiet 2 Wohnungen
- im WA-3-Gebiet 4 Wohnungen

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

Teilbereich mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte für (WA) der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden rd. 65 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Festsetzungen:

a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmter Räume, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' einzustufen.

Lärmpegelbereiche (LPB)	EG und OG	Teilbereich	
		TB 1	TB 2
		VI	V

b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftungen vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) Im Plangebiet sind die ebenerdigen Außenwohnbereiche zum ständigen Aufenthalt von Personen auf der von der Mindener Straße (L 90) abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder anderer Gebäudeteile bzw. Wände anzuordnen. Die abgewandte Seite ist die Südseite (Winkel von 180 bis 180 Grad zur Achse der L 90).

- Mindestschalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB und
- im TB1 Mindesthöhe von 3,5 Metern und
- im TB2 Mindesthöhe von 2,5 Metern über der Oberkante der Terrassenfläche

jeweilige Mindestlänge von 5,0 Meter.

1.6 Höhe Oberkante der privaten Verkehrsfläche „Planstraße“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der Oberkante fertiger Erschließungsstraße (private Verkehrsfläche „Planstraße“) darf 72,70 m NNH nicht überschreiten und 72,60 m NNH nicht unterschreiten.
Von den vorgenannten Höhen sind Abweichungen um max. 0,5 m in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Die Höhe der Oberkante fertiger Erschließungsstraße (private Verkehrsfläche „Unterhaltungsweg“/„Unterhaltungstreifen“) muss 72,50 m NNH betragen.

1.7 Grundflächenzahl (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: wasserdrillig zu befestigen, z.B. mit breitflüg verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

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

2.1 Dachausbildung

a) WA-1- und WA-2-Gebiet:
Die Dachneigung darf max. 10° betragen - Flachdächer sind zulässig.

b) WA-3-Gebiet:
Die Dachneigung darf max. 45° betragen - Flachdächer sind zulässig.

2.2 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksbereich ist, soweit er nicht für erforderliche Einstellplätze oder Garagen genutzt wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zugewegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotter-, Split- oder Kiesbeete sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baufucht und nächstliegender, das jeweilige Grundstück erschließender Verkehrsfläche, nur bis max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind gegebenenfalls zurückzuschneiden. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzläufe) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

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

3.1 Aufhebung des Geländes - Überflutungssicherheit

Gemäß den Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist folgendes zu beachten und im Rahmen der Erschließung umzusetzen (siehe auch textliche Festsetzung 1.6):

a) Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im möglichen Überflutungsbereich des Johannesbaches. Hier ist eine geplante Geländeaufhöhung auf mind. 72,8 m NNH im Bereich der Wohnbebauung bzw. 72,5 m NNH im Bereich des Unterhaltungsweges und RRB umzusetzen bzw. herzustellen. Die vorgenannten Höhen dürfen um max. 0,50 m überschritten werden.

b) Das Straßengefälle ist so auszurichten, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet über die Straßenoberfläche nach Süden zum geplanten Entwässerungsgraben abfließt.

c) Alle Gebäude sind über dem Straßenniveau zu errichten und die Grundstücksentwässerungen sind an die geplante Regenwasserkanalisation anzuschließen (siehe auch Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Oberkante Erschließungsstraße)

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 Bodenerfahrungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Ersgeschichte 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 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 örtlich zu bewerten und hinzunehmen.

3.4 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.

3.5 Artenschutz / Baufeldräumung

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

Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison europäischer Brutvogelarten (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltschutzbegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.

3.6 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der Landesstraße L 90 (Mindener Straße) im Norden und der Bahnlinie Osnabrück - Hannover im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baustärkern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.7 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes und an dessen Rand befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger. Vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. im Zuge der weiteren Erschließungsplanung sind entsprechende Absprachen mit diesen Unternehmen vorzunehmen. Die Erschließungsmaßnahmen sind zu koordinieren.

Neben den Versorgungsträgern ist auch der zuständige Unterhaltungsverband sowie der Wasserband Wittlage und der Wasserbeschaffungsverband Jeggen zu beteiligen.

3.8 Verkehrliche Erschließung - Aufstellflächen Müllbehälter

Im Einmündungsbereich der Johannstraße sowie der geplanten privaten Stichstraße sind ausreichend bemessene Aufstellflächen für Müllbehälter vorzusehen, die es ermöglichen, diese Behälter von der Mindener Straße aus zu entfernen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b 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. 156 "Westlich Johannstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 22.10.2018

(SIEGEL) *gez. Halfter*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 eine Reduzierung des Geltungsbereichs beschlossen.

Bissendorf, den 22.10.2018

(SIEGEL) *gez. Halfter*
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Jeggen, Flur 7

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

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 27.01.2017). 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 24.10.2018

Geschäftsnachweis: L4-0069/2017

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 14.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 28.06.2018 bis einschließlich 30.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bissendorf, den 22.10.2018

(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 27.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 22.10.2018

(SIEGEL) *gez. Halfter*
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 156 "Westlich Johannstraße" 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 Formvorschriften 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