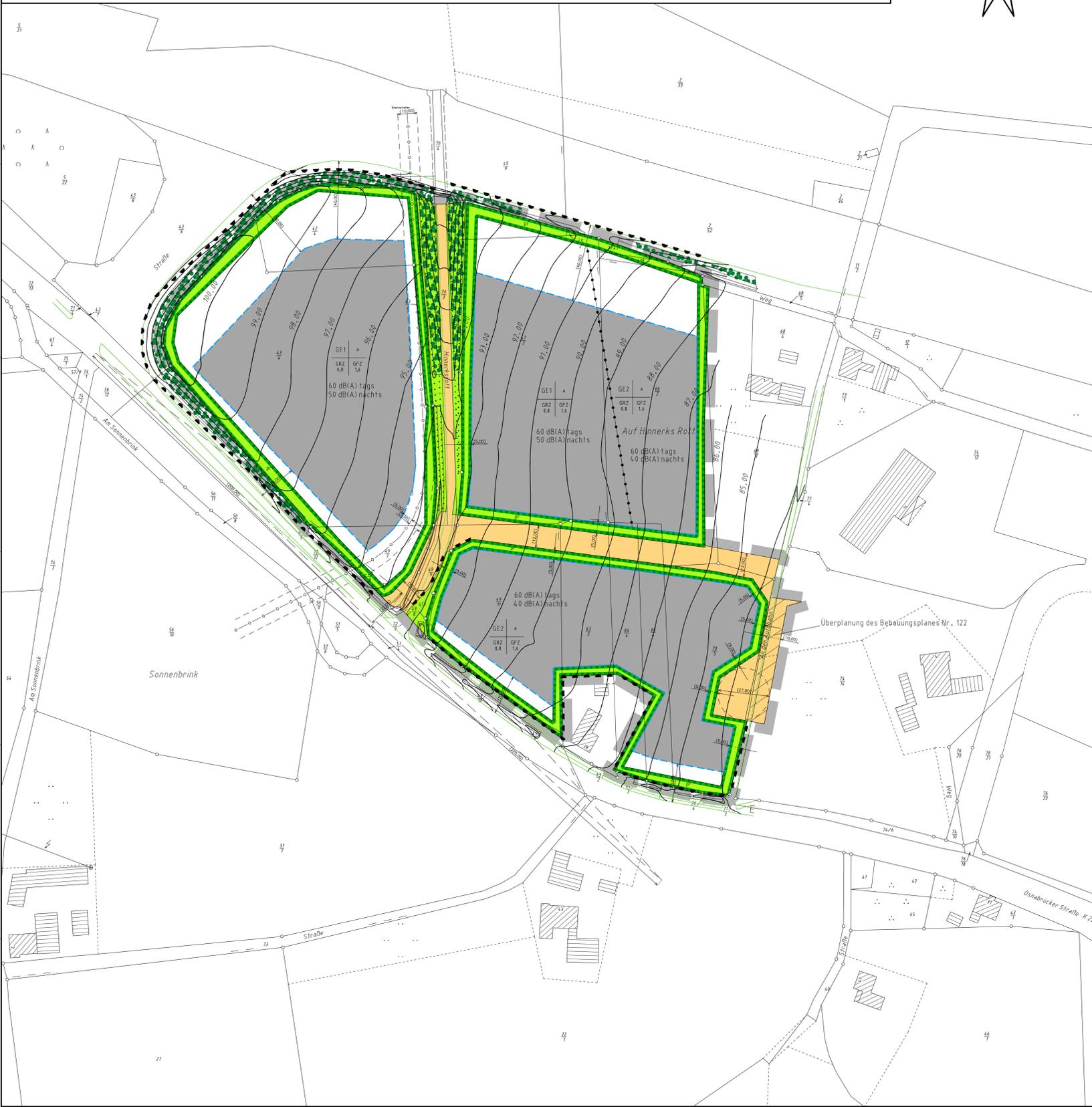


Gemeinde Bissendorf

BEBAUUNGSPLAN NR. 127

"Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn"



Planzeichenerklärung:
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Baunutzungsverordnung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), BGBl. III 213 1-2

- Bestandsangabe**
- Gemarkungsgrenze
 - Flur
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE1 Gewerbegebiet 1
 - GE2 Gewerbegebiet 2

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschosflächenzahl

- 3. Bauweise, Baugrenzen**
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO.
 - Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen**
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Ungrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- 6. Grünflächen**
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (pr = privat, öff = öffentlich)

- 7. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtdreieck
 - Hilfslinie
 - Fahrbahnkante
 - Vorhandener Baum bzw. Strauchbestand
 - Benennung
 - Benennung Hilfslinie
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- 8. Nachrichtliche Übernahmen**
(Paragraph 9 Abs. 6 BauGB)
- Gasleitung unterirdisch

Textliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe Mitte fertiger Erschließungsanlage, bezogen auf die Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, bis zur Dachoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) wird auf 15,0 m festgesetzt.
Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Schornsteine, Antennenraster, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte wird dieser Wert auf max. 20,0 m festgesetzt. Betrag der Höhenunterschiede innerhalb der überbaubaren Fläche mehr als 1 m, ist die Gebäudehöhe im Einvernehmen mit der Gemeinde zu regeln.

2. Nutzungsregelung
Gemäß Paragraph 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Als Ausnahme gemäß Paragraph 31 (1) BauGB können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm zugelassen werden, wenn der Art der zu verkaufenden Waren kein gravierendes städtebauliches Auswirkungen Hervorrufen können und wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion Des Ortszentrum Bissendorf nicht erwarten lassen.

3. Flächenbezogener Schalleistungspegel (Gliederung gemäß Paragraph 1 (4) BauNVO)
Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes dürfen folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
(GE 1)
Flächen 1 und 2: tagsüber: 60 dB(A)/qm; nachts: 50 dB(A)/qm
(GE 2)
Fläche 3: tagsüber: 60 dB(A)/qm; nachts: 40 dB(A)/qm

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schalleistungspegel jedoch z.B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. VDI 2058 "Arbeitslärm in der Nachbarschaft" beeinflusst.

4. Grünflächen (privat und öffentlich)
Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit einer Pflanzbindung gem. Paragraph 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB sind mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen und dauernd fachgerecht zu unterhalten. Diese Pflanzstreifen dürfen nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Ausnahme: Straßenseitig ist eine Unterbrechung pro Grundstück zu den Büro- bzw. Empfangsgebäuden zulässig. Die bestehenden Pflanzstreifen gemäß Planzeichnung sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten.

5. Begrünung Stellplätze
Für je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (Pflanzenauswahl wie oben).

6. Brachflächen (gem. Paragraph 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die ungenutzten Grundstücksflächen sind als Brachflächen liegen zu lassen.

7. Bepflanzung im öffentlichen Verkehrsraum (Paragraph 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Innerhalb des Straßenraumes sind einseitig Eichenhochstämme im Regelabstand von ca. 12 m anzupflanzen.

8. Verkehrslärmschutz
Innerhalb des Plangebietes werden aufgrund des Verkehrslärms der nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 30 und der südlich verlaufenden Kreisstraße 228 die Orientierungswerte der DIN 18 005 von tags 65 und nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete überschritten. Für die Kernzone dieser Verkehrsanlagen errichtete Gebäude besteht gegenüber dem jeweiligen Straßenanlasträger kein weitgehender Anspruch auf Lärmschutz. Für alle Gebäude oder Gebäudeteile müssen bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Ergänzung die Außenbauteile von den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen dem Lärmpegelbereich IV (bewertetes Schalldämmmaß R' w, res = 40 dB bei Wohnräumen bzw. 35 dB bei Büros) gemäß DIN 4109 entsprechend ausgebildet werden.

9. Immissionsschutz
Innerhalb des Plangebietes dürfen keine Betriebe errichtet werden, deren Anlagen einer Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen.

Textliche Hinweise

1. Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend durch Bäume und Sträucher einzugrenzen. Je 10 m Gebäudelänge sollen auf den entsprechenden Seiten 2 Bäume gepflanzt werden.
2. Es wird empfohlen, die Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, wilde Wein, Knöterich, Richtwert: alle 5 m eine Pflanze).
3. Es wird eine Dachbegrünung empfohlen.
4. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standspur) der Bundesautobahn A 30 und Anschlußstellenrampen dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (Paragraph 9 (6) FStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
5. Die Neubaugrundstücke, soweit sie unmittelbar an der Bundesautobahn A 30 und Anschlußstellenrampen angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer lückenlosen, festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (Paragraph 9 FStrG i.V.m. Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und Paragraph 15 NBauO).
6. Von der Bundesautobahn A 30 und den Anschlußstellenrampen gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
7. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldspflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalsbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des Paragraph 1 Abs. 3 und des Paragraph 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Paragraphen 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des Paragraph 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 127 "Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Bissendorf, den 31.03.1998

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 16.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Erweiterung des Gewerbegebietes An der Autobahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß gemäß Paragraph 2 Abs. 1 BauGB ist am 15.01.1998 bekanntgemacht worden.
Bissendorf, den 06.04.1998

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 2.7.1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (GVBl. S. 300). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Melle, den
Vermessungsbüro Brunemann, Öffentl. best. Verm. Ing. (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Außenstellenstelle Osnabrück
Am Schillerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 06.04.1998
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der VA der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 29.01.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.1998 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.02.1998 bis 11.03.1998 gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bissendorf, den 06.04.1998

Bürgermeister
Satzungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.1998 als Satzung (Paragraph 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bissendorf, den 06.04.1998

Bürgermeister
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschrift ist gemäß Paragraph 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Gemäß Paragraph 10 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bissendorf am öffentlich bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 127 "Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn" ohne örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschrift ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bissendorf, den

Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
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
Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Bissendorf, den

Bürgermeister
Digitale Planumsetzung
Der Entwurf des analogen Bebauungsplans wurde digital umgesetzt von progis Ingenieurgesellschaft für Geoinformationssysteme mbH
Grünenberger Straße 1a * 49324 Melle
Telefon: 05422/9555-30 - Fax: 9555-20
Melle, den

Gemeinde Bissendorf
Bebauungsplan Nr.127
"Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn"

