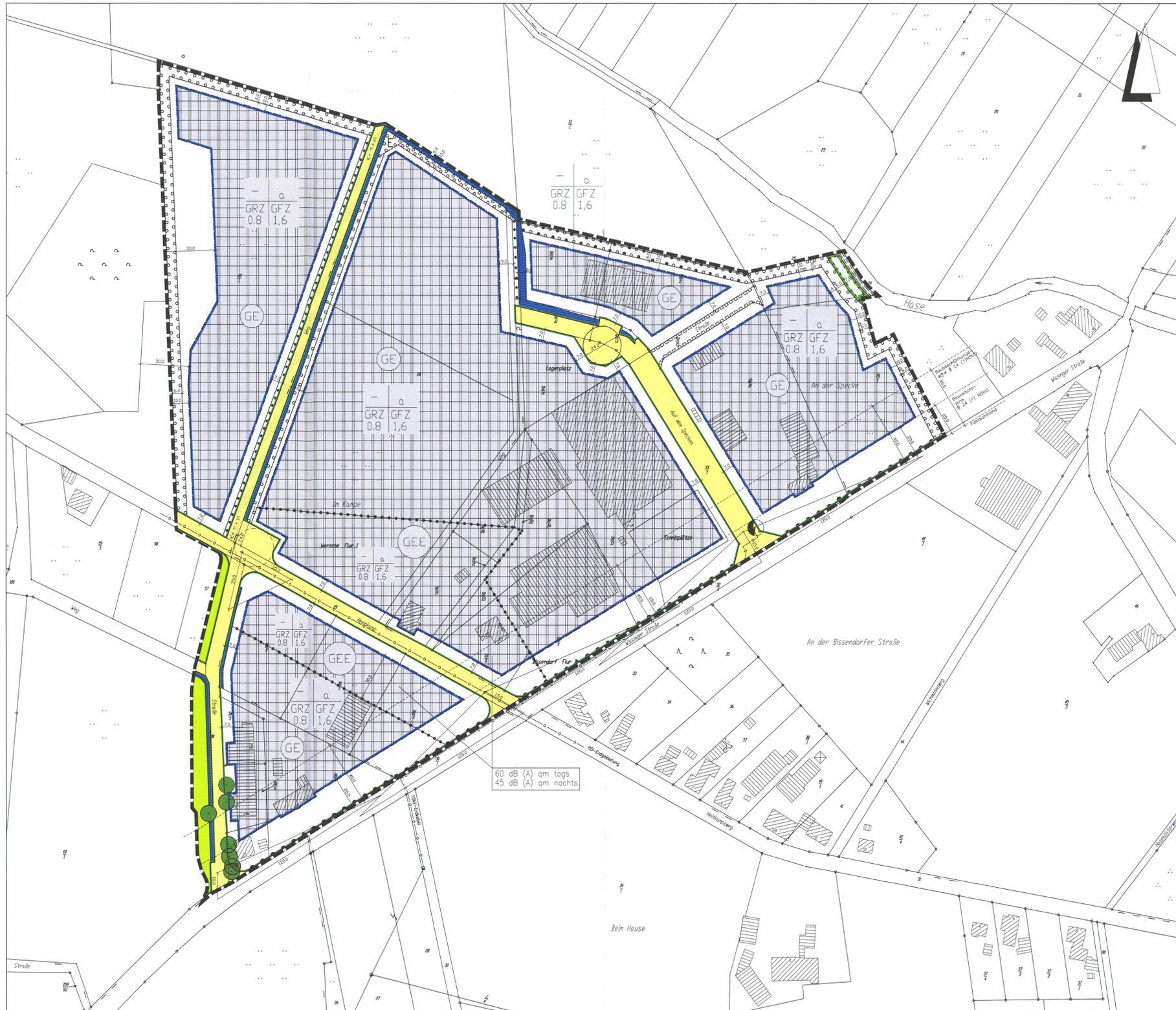




# GEMEINDE BISSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 109 "GEWERBE GEBIET WERSCHÉ"

## 1. Änderung



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BOB, I. S. 58) und der Bauzeichenerklärung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BOB, I. S. 468).

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurfläche- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurflächennummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- überbaubarer Bereich Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet i.V.m. §10a der Textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich

##### Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

- abweichende Bauweise, Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

##### Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
G, F+V Geh-, Fahrrad- und Wirtschaftsweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

##### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen  
Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen für die Landwirtschaft  
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)

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Fläche zur Ersatzpflanzung von 10 Eichen i.V.m. § 3 der textl. Festsetzungen  
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 c und b BauGB)  
zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

##### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Flurfläche 51/1 und 26/1) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Gewässerunterhaltung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung, innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächenbezogene Schalleistungspegel
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

##### Hinweise

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsleitung (unterirdisch)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 9 BauNVO)

a) Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Emissionen gegliedert. Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundfläche dürfen nicht überschritten werden; im Rahmen der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu erbringen. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaßnahmen (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VO-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der möglichen Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB können Schallepegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, in Form eines Schirmwertes D (berechnet z.B. gemäß VO-2720) bezüglich der möglichen Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

b) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Größenordnung des Verkaufs, die Art der zu verkaufenden Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an Endverbraucher zum Gesamtumsatz, die Lage und Art des Betriebes, die Verkaufzeiten sowie die Art und Größe des Kundenaufkommens eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Ortszentrums Bissendorf sowie eine Verschlechterung der Verkehrssituation nicht erwarten lassen.

§ 2 Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, daß Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 7 BauNVO eingehalten werden müssen.

§ 3 Pflanzenbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

a) Die festgesetzten Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sowie jeweils mindestens 3 m breite Grünstreifen entlang der Grenzen der Baugrundstücke sind flächenhaft mit Laubbäumen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzhecke zu entwickeln. Straßenmäßig dürfen diese Bepflanzungen nur durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

b) Auf der mit dem Zusatz "E" gekennzeichneten Fläche sind als Ersatz für ein Füllen der vorhandenen vier Eichen südlich des geplanten Wendehimmels an der Straße "Am Spaken" zehn Eichen (Quercus robur in einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Umfang) zu pflanzen.

c) Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubb Baum der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.

d) Die festgesetzten Neupflanzungen sowie die mit einer Erhaltungsbinding versehenen Bepflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.

§ 4 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)

Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstückes) bis zu der Oberkante der Dachstuhl (Flachdach) bzw. dem Schnittpunkt der Spornoberkante im First (Satteldach), darf 12,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen können gewährt werden für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Tür- und Fensterrahmen etc.; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 20% der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

§ 5 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbegebiet Wersché" werden mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

### Hinweise:

- Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind zur Freihaltung einer ausreichenden Sicht von jeglichen Sichthindernissen (bauliche Anlagen, geschlossene Bepflanzungen) dauerhaft freizuhalten. Bei hochstämmigen Einzelbäumen auf diesen Flächen ist durch Aufrechterhaltung einer abschirmenden Wirkung auszuweichen.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 85 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NSRG).
- In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NSRG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 85 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NSRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtsschlinnen und § 15 NBauO).
- Von der Landesstraße 85 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66-97 und 98 des Niedersächsischen Besondere und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 109 "Gewerbegebiet Wersché" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem/nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Entwurfsbeschluss über die Aufstellung; als Satzung beschlossen:

Bissendorf, den 14.12.2000

gez. Horke  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 06.02.2001

gez. Horke  
Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 1391/99  
Liegenschaftskarte: Wersché/Bissendorf  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.08.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 21.03.2001

gez. Ritterhoff  
Unterschrift  
Vermessungsbeamter

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.07.2000 bis 18.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bissendorf, den 06.02.2001

gez. Horke  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bissendorf, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 06.02.2001

gez. Horke  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 109 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.12.2000 im Amtsblatt für die Gemeinde Bissendorf bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am 31.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 19. August 2000

gez. Horke  
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 und Abwägung

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

Bissendorf, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubnow - Witschel + Partner GbR Droben-Lübber-Str. 1, 48149 Bissendorf Telefon 0540/8 80-0 Fax 0540/8 80-88	199045BP	Datum	Zeichen
		bearbeitet	12.10.1999	Dn
		gezeichnet	12.10.1999	We
		geprüft	12/2000	Ev
		freigegeben	12/2000	Ev

Wallerhorst, den 14.12.2000

gez. Eversmann

### GEMEINDE BISSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 109 "Gewerbegebiet Wersché" 1. Änderung

Abtschrift Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)