

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "HINTER DEM RÜBENKAMPE"

8. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB: I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB: I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücknummer
 - 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)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
 - Sondergebiet Einzelhandel (Sonderpostenmarkt)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

- III. usw.**
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - GFZ Geschößflächenzahl gem. § 20 BauNVO

- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

- Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

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

Textliche Festsetzungen

- A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen für das Sondergebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)
 - Zulässige Verkaufsortimente / Verkaufsflichengrößen: Innerhalb des Sondergebietes ist ausschließlich ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfäche von max. 2.300 qm zulässig. Der Sonderpostenmarkt darf nur mit niedrigpreisigen Waren betrieben werden, die als Sonderposten aus dem Ankauf von Havariewaren, Versicherungsfällen, Verpackungsmaterialien, gepackten Lieferverträgen, Sortimentsbereitstellungen, Liquidationen u. ä. stammen und nur als zufällige Kollektions-, Sortiments- und Größenzusammenstellungen zum Verkauf gelangen. Die schlechteste Umwidmung in einen Fachmarkt mit dauerhaftem, speziellen Warenangebot oder feststehende Abteilungen bestimmter Hersteller mit ganzjährig gleichem Sortiment ist unzulässig.
 - Sonstige Nutzungsregelungen für das Sondergebiet:
 - Wohnungen sind nur für Betriebsleiter oder -aufsichtspersonen zulässig.
 - Über die genannten Verkaufsfächen hinaus sind Lageräume und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des großflächigen Einzelhandelsbetriebes dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.
 - Sonstige gewerbliche Betriebe sind im Sondergebiet bis zu einer Geschosfläche von max. 200 qm zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 - Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Mittellinie der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksschneise).
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,5 m nicht überschreiten. Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die maximale Höhe der Gebäude (Firstoberkante bzw. höchster Punkt des Daches darf, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt eine Gesamthöhe von 10,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes können zugelassen werden, wenn diese durch betriebstechnische Erfordernisse begründbar sind (z. B. Schornstein, Förderturm, Klimaanlage, o.ä.) und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der gesamten überbauten Flächen ausmacht.
- 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 Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO eingehalten werden müssen.
- Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - a) Die Flächen mit Pflanzbindungen sind flächig (mind. 1 Pflanze pro qm) mit Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzenauswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß Anlage zur Begründung). Der Anteil von Nadelgehölzen darf 20 % nicht übersteigen.
 - b) Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbauart der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen (Pflanzenliste wie vor).

- Außenkriterien
 - Der Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 8. Änderung tritt außer Kraft soweit er durch den Geltungsbereich dieser 8. Änderung überplant wird.

B: GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Fassaden- und Dachmaterialien**
- Im Plangebiet sind für die Außenwände der baulichen Anlagen nur die folgenden Materialien zulässig:
- Verblendsteine,
 - Holz,
 - Glas,
 - Putz mit Anstrich oder Schlämmling in leichten Farbtönen, die den hohen bis mittleren Helligkeitsstufen des verwendeten Farbsystems entsprechen.
- Hochglänzende oder reflektierende Materialien (mit Ausnahme von Glas) oder Signalfarben sind nicht zulässig. Fassadenmaterialien aus Metall oder Kunststoff können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn sich diese hinsichtlich Oberflächenanführung und Farbwahl in die sonstige Gestaltung der Grundstücksbebauung einfügen.

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 sich beherrschenden Wirkung auszuschließen.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 85 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStroG).
- In einem Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße Landesstraße 85 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStroG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die L 85 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStroG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 NBauO)

- Von der Landesstraße 85 und von der Bundesautobahn 30 gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend durch Bäume und Sträucher einzuräumen. Je 10 m Gebäudelänge sollen auf den entsprechenden Seiten 2 Bäume gepflanzt werden.
- Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, wilde Wein, Knöterich; Richtwert: alle 5 m eine Pflanze)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Arbeiten gestattet.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Hinter dem Rübenkampe" 8. Änd., bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebestehenden/ Obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ Nebestehenden/ Obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bissendorf, den 24.05.2005

gez. Halfer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 8. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2005 örtlich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 06.06.2005

gez. Halfer
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte Bissendorf Flur 7 und 8
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen 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 nichtige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.2004). 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.

Osabrück, den 13. Juni 05

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osabrück
- Katasteramt -

gez. Dr. Wessel Siegel
Vermessungsdrucker

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.03.2005 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 15.03.2005 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.03.2005 bis 24.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 06.06.2005

gez. Eversmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.04.2005 dem 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 wurden am 24.04.2005 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.04.2005 bis 24.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 06.06.2005

gez. Halfer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.05.2005 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 06.06.2005

gez. Halfer
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 "Hinter dem Rübenkampe" 8. Änd. ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.05.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Osabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 24.05.2005 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 06.06.2005

gez. Halfer
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bissendorf, den 06.06.2005

gez. Halfer
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	0100 - Lemberg-Str. 13 - 49133 Bissendorf	2004-06	Ev
	Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	2004-06	We
		2004-06	Ev
		2005-01	Ev

Wallenhorst, 2005-03-10

Plan-Nummer: H:\Bissendorf\20322\Fname\Bp_bplan_deg-E1-1-0

Gemeinde **Bissendorf** LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"Hinter dem Rübenkampe"

8. Änderung
mit Örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Unterlage: 1
Blatt Nr.: 1(1)