

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "HINTER DEM RÜBENKAMPE"

8. Änderung



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).	
I. Bestandsangaben	
Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
Flurstücksnummer	
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)	
Sondergebiet Einzelhandel (Sonderpostenmarkt)	
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
a) abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO	
Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
15. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	
Zweckbestimmung:	
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 freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	

Textliche Festsetzungen

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 **Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen für das Sondergebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)**
- a) **Zulässige Verkaufsorte / Verkaufsfächengrößen:**
Innerhalb des Sondergebietes ist ausschließlich ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.300 qm zulässig. Der Sonderpostenmarkt darf nur mit niedrigpreisigen Waren betrieben werden, die als Sonderposten aus dem Ankauf von Havariewaren, Versicherungsfällen, Verpackungsumstellungen, geplatzten Lieferverträgen, Sortimentsbereinigungen, Liquidationen u. ä. stammen und nur als zufällige Kollektions-, Sortiments- und Größenzusammenstellungen zum Verkauf gelangen. Die schleichende Umwidmung in einen Fachmarkt mit dauerhaftem, speziellen Warenangebot oder feststehende Abteilungen bestimmter Hersteller mit ganzjährig gleichem Sortiment ist unzulässig.
- b) **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.
 - Gastgewerbliche Betriebe sind im Sondergebiet bis zu einer Geschossfläche von max. 200 qm zulässig.

- § 2 **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 (Grundstücksschach).
- 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, Fahrstuhl, Klimaanlage, o.ä.) und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der gesamten überbauten Flächen ausmacht.

- § 3 **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 NBauO eingehalten werden müssen.
- § 4 **Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
a) Die Flächen mit Pflanzbindungen sind flüchtig (mind. 1 Pflanze pro qm) mit Gehäusen zu bepflanzen (Pflanzenauswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß Anlage zur Begründung). Der Anteil von Nadelgehäusen darf 20 % nicht übersteigen.
b) Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbau der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen (Pflanzenliste wie vor).

- § 5 **Außenkrafttrien**
Der Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 6. Änderung tritt außer Kraft soweit er durch den Geltungsbereich dieser 8. Änderung überlappt 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 Schlämmung in leichten Farbtönen, die den hohen bis mittleren Heiligkeitsstufen 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 Oberflächenausführung und Farbwahl in die sonstige Gestaltung der Grundstücksbebauung einfügen.

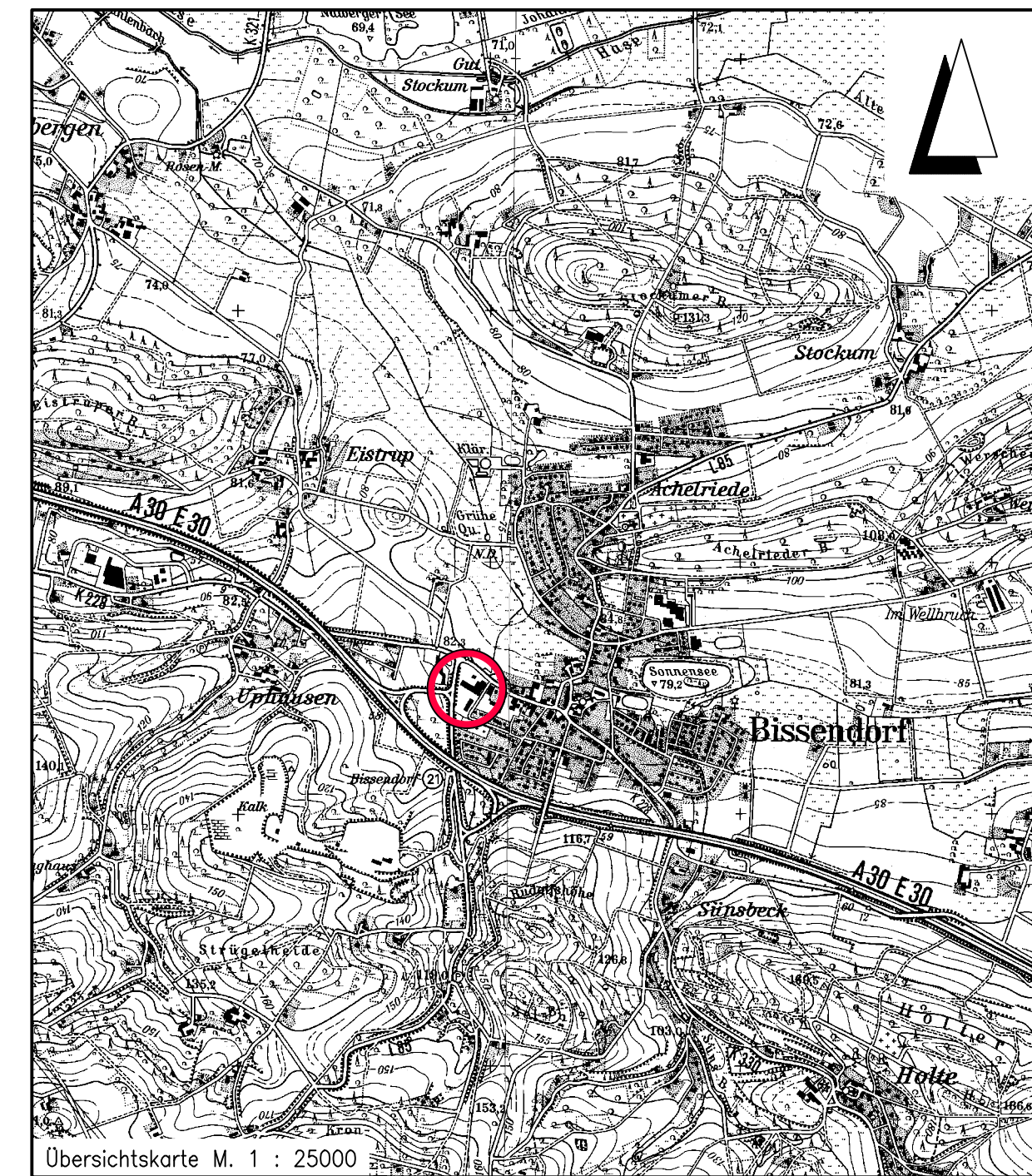
HINWEISE:

- 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 Aufstellung einer sichtbehindernde 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) NStrG).
- 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) NStrG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die L 85 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrünze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien 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, wilder 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, Holzkohlensammlungen, 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/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/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 ortsüblich bekanntgemacht.	
Bissendorf, den 06.06.2005	gez. Halfer Bürgermeister
Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Liegenschaftskarte: Bissendorf Flur 7 und 8 Maßstab: 1:1000	Geschäftsnachweis L4-545/2004
Die dieser Planunterlage 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 nichtgeneigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des 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.	
Osnabrück, den 13. Juni 05	gez. Dr. Wissel Vermessungsdiaktor
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 ortsüblich 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	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.03.2005 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 wurden am 15.03.2005 ortsüblich 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	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 Osnabrück bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 24.05.2005 rechtsverbindlich geworden.	
Bissendorf, den	Bürgermeister
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.	
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Bissendorf, den	Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Hilse-Lenther-Str. 13 • 49133 Bissendorf Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	Datum	Zeichen
	gez. Eversmann	bearbeitet 2004-06	Ev
		gezeichnet 2004-06	We
		geprüft 2004-06	Ev
		freigegeben 2005-01	Ev
Wallenhorst, 2005-03-10			
Plan-Nummer: H:\Bissendorf\203222\Pläne\Bp_bplan_deg-E1-1-0			
Gemeinde Bissendorf LANDKREIS OSNABRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Hinter dem Rübenkampe" 8. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften			
ABSCHRIFT		Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)