

Vermessung
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
 Markt-Curtz-Str. 4a • 49114 Wallenhorst
 Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
 vom 02.07.2021

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Heimatmuseum“
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie

- 6. Verkehrsflächen**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereiche
- 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)
- zu erhaltende Einzelbäume
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**
 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO**
 a) Das Sonstige Sondergebiet „Heimatmuseum“ dient ausschließlich zu Zwecken der Aufbewahrung, Überarbeitung, Darstellung und Präsentation haus- und landwirtschaftlicher sowie handwerklicher Geräte aus der heimatgeschichtlichen Vergangenheit sowie der Vereinsarbeit und dem museumspädagogischen Lernen für die Öffentlichkeit.
 b) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Heimatmuseum“ sind zulässig:
 - der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen,
 - Gemeindearchiv,
 - Museumscafé mit Innen- und Außenbewirtung sowie sanitäre Anlagen,
 - die für den Betrieb erforderlichen Stellplatzanlagen,
 - zwei vorhandene Wohnungen im Haupthaus („Lüstringer Straße 31“)
- 1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist in geeigneten Anlagen über eine mindestens 10 cm starke belebte Oberbodenzone zu versickern.
- 1.4 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau“ Teil 1, Tabelle 7) einzustufen.
- | Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB) | Geschoss | Teilbereich für passiven Schallschutz | |
|------------------------------------|----------|---------------------------------------|------|
| | | 1 | TB 2 |
| alle | alle | IV | III |
- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Straße „Lüstringer Straße“ abgewandten Gebäuseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur „Lüstringer Straße“ bilden). 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.
 b) Außenwohnbereiche, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, sind in den Teilbereichen für passiven Schallschutz (beide Teilbereiche) an der abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Straßenseite der K 321; Mindestschalldämm-Maß $R_w = 25$ dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m^2). Abweichungen hiervon sind durch Einzelnachweis möglich.
- 1.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch einen ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu pflanzen.

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

- 2.1 Durchführungsvertrag**
 Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.
- 2.2 Archäologische Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.
- 2.3 Verkehrslärm**
 Das Plangebiet wird vom vorhandenen Verkehrsweg „Lüstringer Straße“ (K 321) beeinflusst. Von dem genannten Verkehrsweg gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Bauherrn Ansprüche der Verkehrsanlage keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 2.4 Rechtliche Grundlagen**
 Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bissendorf im Bauverwaltungsamt eingesehen werden.
- 2.5 Landwirtschaftliche Immissionen**
 Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Erhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Äcker und Grünlandflächen resultieren können. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.
- 2.6 Wasserschutzgebiet**
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Distrup-Hettlich“. Um den vorbeugenden Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung Distrup-Hettlich vom 20.11.1993 weitergehende Verbots- und Genehmigungstatbestände festgesetzt. Die Festsetzungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.
- 2.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
 Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Boden, Gehölzrodungen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen usw.) ist, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
 Sollte die sonstige Baufeldräumung außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.
 Von der Bauzeitenbeschränkung 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.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153 "Heimatmuseum Natbergen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 08.02.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 153 "Heimatmuseum Natbergen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bissendorf, den 08.02.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Natbergen, Flur 2
 Maßstab: 1:500
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2020
 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 31.03.2020). 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 18.03.2022
 Geschäftsnachweis: L4-0221/2020
LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. i. A. F. Batzer*
 Vermessungsamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.10.2021 bis 08.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bissendorf, den 08.02.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 08.02.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*
 Bürgermeister

Inkrafttreten

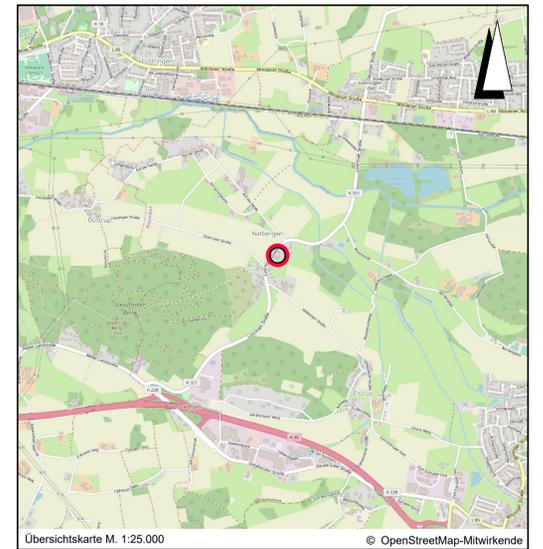
Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153 "Heimatmuseum Natbergen" sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2022 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 19.04.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*
 Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 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 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bissendorf, den
 Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

| Entwurfsbearbeitung: | Datum | Zeichen | |
|--|-------------|---------|-----|
| IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Curtz-Str. 4a • 49114 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz | bearbeitet | 2021-12 | Rl |
| | gezeichnet | 2021-12 | Ber |
| | geprüft | 2021-12 | Rl |
| Wallenhorst, 2021-12-09 | freigegeben | 2021-12 | Dw |

Plan-Nummer: H:\BISSENDORF\219227\PLAENE\BP\bp_bplan-153_04_Ur-Abschrift.dwg(B-Plan-Ab)

Gemeinde Bissendorf Landkreis Osnabrück

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 153 "Heimatmuseum Natbergen"

gemäß § 12 BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500