



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 Bebauungsplan Nr. 2 "Jeggen-West", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 12.06.2019 (SIEGEL) *gez. Halfter*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bissendorf, den 12.06.2019 (SIEGEL) *gez. Halfter*
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Jeggen, Flur 7
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2018
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 05.11.2018). 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 03.06.2019
Geschäftsnachweis: L4-0816/2018

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. D. Eckert*
Vermessungsdirektorin

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 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. Eigentums- bzw. Grenzlinie mit Grenzmaß
--- Flurstücksnummer
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

▨ Wohngebäude mit Hausnummern
▨ Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise
B Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 **Höhenlage der Gebäude** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks, nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahnoberfläche liegen. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen.

1.2 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Scheitelpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung, darf 6,00 m nicht überschreiten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Dachausbildung
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO, untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Gebäudeteile, die nicht den Hauptbaukörper bilden (z. B. Dachausbauten, Dacheinschnitte, Anbauten), können auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden.

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

3.1 **Überplanung des Bebauungsplans Nr. 2 „Jeggen-West“, 2. Änderung**
Durch die 3. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Jeggen-West“, 2. Änderung (Ursprungsplan) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

3.2 **Archäologische Bodenfunde** gemäß § 14 NDSchG
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 **Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bissendorf im Fachdienst Planen und Bauen eingesehen werden.

3.4 **Kampfmittel**
Im Plangebiet können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden und daher ist vor Baubeginn eine entsprechende Auswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst durch den Grundstückseigentümer zu beantragen (Hinweis zur Bearbeitungszeit: etwa 17 Wochen).

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 30.01.2019 bis 01.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bissendorf, den 12.06.2019 (SIEGEL) *gez. Halfter*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.05.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 12.06.2019 (SIEGEL) *gez. Halfter*
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2 "Jeggen-West", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2019 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 18.06.2019 (SIEGEL) *gez. Halfter*
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder besichtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bissendorf, den (SIEGEL)
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>gez. i. V. Desmarowitz</i>	bearbeitet	2019-05 RI
	gezeichnet	2019-05 Hd
	geprüft	2019-05 RI
	freigegeben	2019-05 Dw

Wallenhorst, 2019-05-23

Plan-Nummer: H:\BISSENDORF\218474\PLAENE\BPP\top_bpp\plan-2-3aen_01_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Bissendorf Landkreis Osnabrück
BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 "Jeggen-West", 3. Änderung
mit Örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500