



# GEMEINDE BISSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "KREUZBREITE" 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnerverordnung 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
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücknummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - überbaubarer Bereich
    - eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (i.V.m. § 1 a der textl. 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
    - BMZ Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
    - abweichende Bauweise i.V.m. § 3 der textl. Festsetzungen
  - öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgestaltung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    - RRB Regenrückhaltebecken
  - 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)
    - Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
  - Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung
    - 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)
    - Flächenbezogener Schalleistungspegel (i.V.m. § 1 a der textl. Festsetzungen)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 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 Grundstücksfläche 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 Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB können Schallepegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, in Form eines Schirmwertes D (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- b) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB hiervon können zugelassen werden, wenn der Verkauf nach seiner Art und seinem Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit und in großräumig eindeutiger Unterordnung (max. 20 % der Geschossfläche, höchstens jedoch 200 qm) unter der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

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 (Grundstücksachse) bis zu der Oberkante der Dachhaut (Flachdach) bzw. dem Schnittpunkt der Sparrenoberkanten im First (Satteldach), darf 15,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmen können gewährt werden für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen etc.; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

**§ 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)**

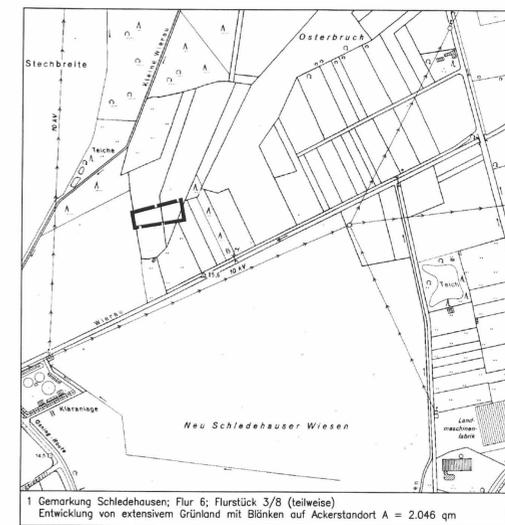
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind flächenhaft zum Schutz der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß der Pflanzenliste des Landschafts-ökologischen Fachbeitrages (LÖF) zu dieser Planung zu bepflanzen und zu entwickeln. Die Neuanpflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind entsprechende Ersatzpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.

**§ 5 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kreuzbreite" werden im Geltungsbereich dieser 2. Änderung und Erweiterung mit deren Inkrafttreten aufgehoben.

## HINWEISE

- Das in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Sichtdreieck ist zur Freihaltung einer ausreichenden Sicht von jeglichen Sichthindernissen (bauliche Anlagen, geschlossene Bepflanzungen über 0,8 m Höhe) dauerhaft freizuhalten. Bei hochstämmigen Einzelbäumen auf diesen Flächen ist durch Aufastung eine sichtbehindernde Wirkung auszuschließen.
- 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) NStRG).
- In einem Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der 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 Landesstraße 85 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtsrichtlinien und § 15 NBauO).
- Von der Landesstraße 85 gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber den Trägern der Straßenbaukosten keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schloaken 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.
- Das in der Planzeichnung festgesetzte Regenrückhaltebecken ist als dauerhaft wasserführendes Becken mit der Möglichkeit zur Entnahme von Löschwasser auszugestalten. Die Ausführung ist mit dem Gemeindebrandmeister abzustimmen.
- Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen  
Der Planung sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Die hierfür bestimmte Fläche ist auf dem untenstehenden Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt. Detaillierte diesbezügliche Regelungen sind im Landschaftsökologischen Fachbeitrag (LÖF) zu diesem Bebauungsplan dargelegt. Auf den LÖF wird verwiesen.



**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kreuzbreite", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Bissendorf, den 07.11.2002

gez. Halfter  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.03.2002 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 08.11.2002

gez. Halfter  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: L4-1837/2002  
Liegenschaftskarte: Schildehausen Flur 1  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 ( Nds. GVB. S. 300 ). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.11.2002). 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 04. Dez. 2002

Siegel i.A. gez. Ritterhoff  
Unterschrift  
Vermessungsoberrat

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.2002 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 20.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.09.2002 bis 31.10.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bissendorf, den 08.11.2002

gez. Halfter  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 08.11.2002

gez. Halfter  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kreuzbreite" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.01.2003 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.01.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 19.03.2003

gez. Halfter  
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.

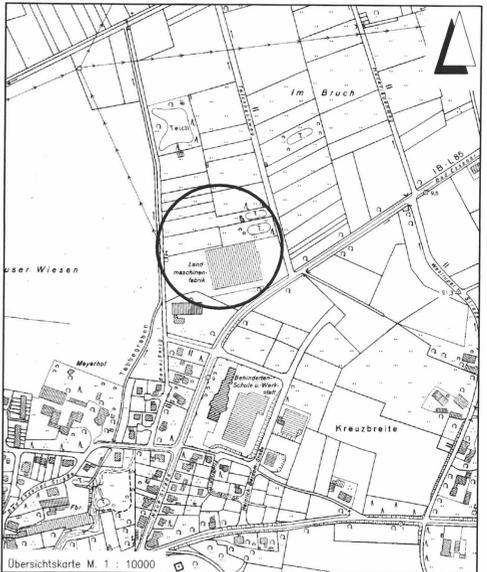
Bissendorf, den

Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die Abchrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Bissendorf, 20.03.2003

Gemeinde Bissendorf  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Senkel



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	202066	Datum	Zeichen
Lubnow - Witschel + Partner GbR	070-Lübentel-Str. 13 40334 Wallenhorst	bearbeitet	2002-05	Dn
Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	gez. Eversmann	gezeichnet	2002-05	Dn
		geprüft	2002-11	Ev
		freigegeben	2002-11	Ev

**GEMEINDE BISSENDORF**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 11**  
**"Kreuzbreite"**  
**2. Änderung und Erweiterung**  
**ABSCHRIFT**

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

H:/Bissendo/202066/Plaene/BP/B-Plan-U.dwg