GEMEINDE BISSENDORF M. 1:1000
BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"SCHLEDEHAUSEN NORD"

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2027/95
Liegenschaftskarte: 4894A u.a. ALK
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. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.95). 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 ....
Katasteramt Osnabrück ....
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks - bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet i.V.m. den textl. Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- u. Doppelhausbebauung zulässig
- DH nur Doppelhaus und Hausgruppen zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- F Fußweg
- Zu- und Abfahrtsverbot

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- private Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (nach Maßgabe des Grünordnungsplans)
- Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K)
- RRB Regenrückhaltebecken
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers und der Gemeinde
- Wasserfläche / Gewässer
- M Stellfläche für Müllbehälter der Anlieger
- Transformatorenstation
- vorh. 10kV-Erdkabel
- vorh. 10kV-Freileitung, Leitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG, RV Nike
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Landschaftsschutzgebiet geplant

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Gebäudehöhen
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten, sofern nicht die in den Absätzen b) und c) genannten Voraussetzungen gegeben sind.

b) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb des überbaubaren Bereichs auf dem jeweiligen Baugrundstück zwischen 50 cm und 1,0 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes innerhalb des überbaubaren Bereichs auf dem Baugrundstück liegen.

c) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb des überbaubaren Bereichs auf dem Baugrundstück mehr als 1,0 m, so muß die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem anstehenden Gelände innerhalb des überbaubaren Bereichs auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen.

§2 Traufenhöhe
WA-1-Bereich:
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
WA-2-Bereich:
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,20 m nicht überschreiten.
WA-3-Bereich:
Die Traufenhöhe muß, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 5,50 m und 6,50 m betragen.

§3 Firsthöhe
WA-1-Bereich:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zur Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens 9,0 m nicht überschreiten.
WA-2-Bereich:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen wie vor, 10,0 m nicht überschreiten.
WA-3-Bereich:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen wie vor, 11,50 m nicht überschreiten.

§4 Grundflächenzahl (§19 (4) BauNVO)
a) WA-1- und WA-2-Bereich:
Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

§5 Geschoßflächenzahl
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§6 ist entfallen (siehe Begründung)

§7 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§ 9(1)Nr.25 BauGB)
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Vorhandener Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen (Maßnahmen und Pflanzenliste, sh GOP in der Anlage der Begründung). Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.
Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

§8 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9(1) Nr. 25a BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

§9 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

§10 Eingrünung von Stellplatzanlagen
PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen und Garagenhöfe bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen mit mehr als 2 Garagen sind gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,0 m breiten Hecke straßenseitig einzugrünen. Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

§11 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§9 (1) Nr.11 i.V. mit Nr. 25 a BauGB). Das Pflanzbeet muß mind. eine Fläche von 4 m² umfassen.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.

b) Im WA-1-Bereich muß die Dachneigung zwischen 38° und 45° betragen.
Im WA-2-Bereich muß die Dachneigung zwischen 32° und 38° betragen.
Im WA-3-Bereich muß die Dachneigung zwischen 32° und 38° betragen.

c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Trauflänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes - nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und Einschnitte sind auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

d) Zwerchhäuser sind zulässig.
Sie dürfen 1/3 der jeweiligen Traufseite der Gebäude nicht überschreiten.

e) Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Textlicher Hinweis:
Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 87 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG).
Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 124, 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 ....
[Siegel: Gemeinde Bissendorf, Landkreis Osnabrück]
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 23.11.1995
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
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. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.1995). 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 27. Nov. 1995
Im Auftrag
Katasteramt Osnabrück
(Unterschrift)
Vermessungsoberamtsrat
[Siegel: Katasteramt Osnabrück]

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadtbauwesen

Wallenhorst, den 02.11.1995
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.09.1995 bis 24.10.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 23.11.1995
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.11.1995 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Die Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB haben der vereinfachten Änderung zugestimmt.

Bissendorf, den 23.11.1995
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.11.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 23.11.1995
Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage ~~unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 19. Feb. 1996
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
[Siegel: Landkreis Osnabrück]

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den ....
Unterschrift

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 29.03.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.03.1996 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 15.04.1996
Unterschrift
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den ....
Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den ....
Unterschrift

URSCHRIFT
GEMEINDE BISSENDORF
Bebauungsplan Nr. 124
"Schledehausen Nord"
mit Örtlichen Bauvorschriften

MASSTAB 1:1000

B-Plan Nr. 124 Schledehausen - Nord