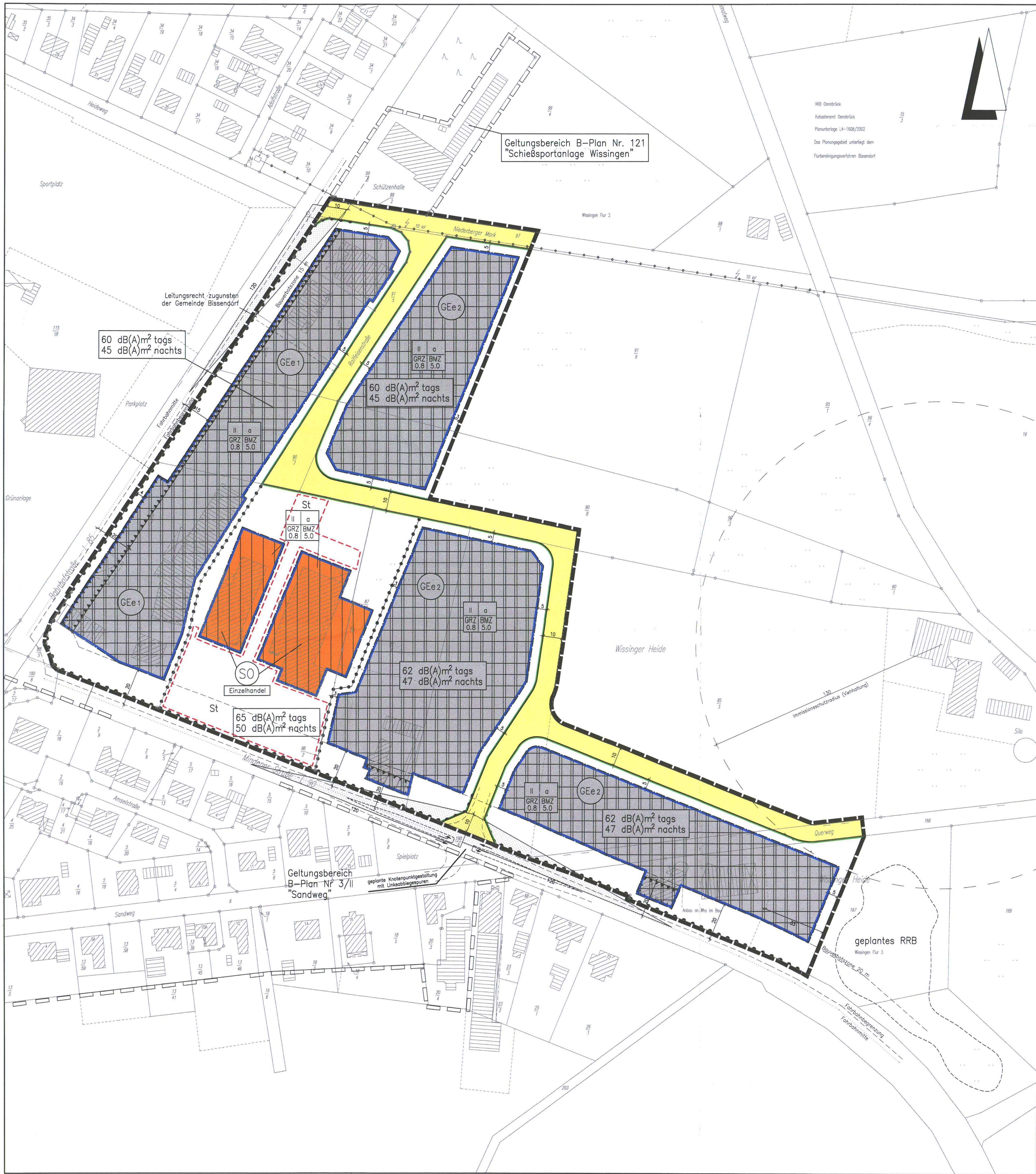


GEMEINDE BISSENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 139

"GEWERBEGEBIET WISSINGEN"



- #### Planzeichenerklärung
- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauunterschiedsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 486).
- ##### I. Bestandsangaben
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

- ##### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauVO)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauVO
- BMZ Baumassenzahl gem. § 21 BauVO
- a abweichende Bauweise i.V.m. § 5 der textl. Festsetzungen
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch
- Sonstige Planzeichen
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (i.V.m. § 7 der textl. Festsetzungen)
- Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenerklärung
- immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

- ##### III. Hinweise (Darstellungen 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)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

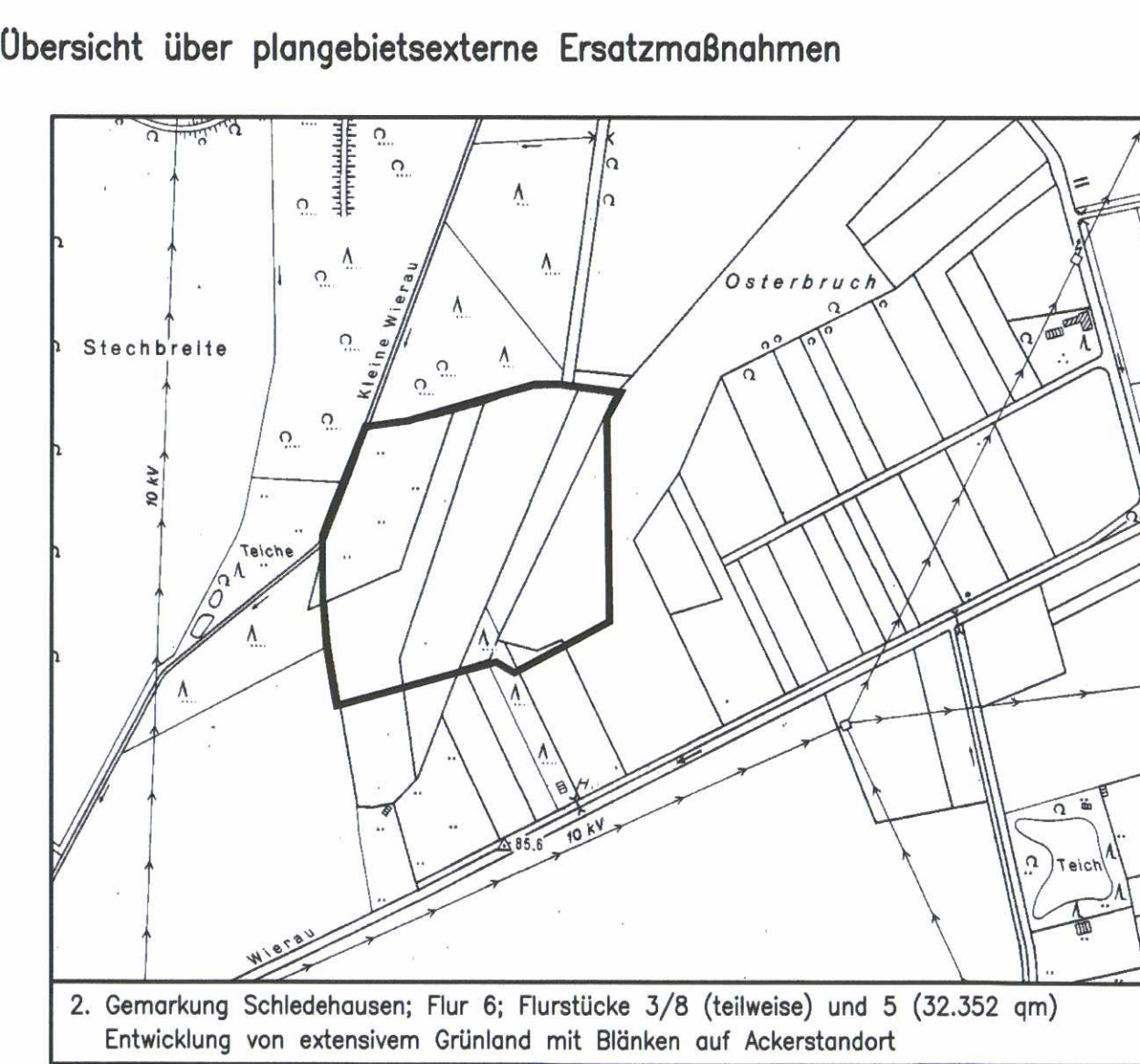
- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen für das Sondergebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauVO)
- a) Zulässige Verkaufsformate / Verkaufsflächengrößen:
- Lebensmittel-Vollsortimentsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 qm
 - Lebensmittel-Discountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von max. 900 qm
 - Bekleidungs- und Bekleidungswarenhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 350 qm
- In den Geschäften zu 1) und 2) darf der Anteil der Verkaufsfläche für Güter des zentralrelevanten Non-Food-Bereiches jeweils max. 10 % betragen.
- Der zentralrelevante Non-Food-Bereich wird hierbei gekennzeichnet durch die folgenden Warengruppen:
- Bekleidung, Sportbekleidung,
 - Schuhe,
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Leuchten,
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren
 - Bücher,
 - PC, Software, PC-Zubehör,
 - Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte
 - Spielwaren
 - Sportartikel
 - Musikinstrumente, Kunstgegenstände
- b) Sonstige Nutzungsregelungen für das Sondergebiet:
- Wohnungen sind nur für Betreiber oder -aufsichtspersonen zulässig.
 - Über die genannten Verkaufsfächen hinaus sind Lageräume und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck dienen und der Eigentum des Gebietes nicht widersprechen.
 - Gastgewerbliche Betriebe sind bis zu einem Anteil von max. 20 % der Verkaufsfläche im Sondergebiet zulässig.
 - Vergnügungsstätten sind im Sondergebiet unzulässig.

- § 2 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen für die Gewerbegebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauVO)
- a) In den Teilgebieten GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentralrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Diese werden gemäß der "Ösnabrücker Liste" gekennzeichnet durch die folgenden Warengruppen:
- Nahrungs- und Genussmittel,
 - Gesundheits- und Körperpflegemittel,
 - Schreibwaren, Zeitschriften,
 - Blumen (Schnittblumen, kleine Gebinde),
 - Bekleidung, Sportbekleidung,
 - Schuhe,
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren,
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Leuchten,
 - Bücher,
 - PC, Software, PC-Zubehör,
 - Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte,
 - Spielwaren, Sportartikel,
 - Musikinstrumente, Kunstgegenstände
- Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB können von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn der Verkauf nach seiner Art und seinem Umfang in eindeutiger Zusammenhang mit und in größtmäßiger enger Unterordnung (max. 20% der zulässigen Baumasse, höchstens jedoch 200 qm) unter der Produktion, der Ver- und Bearbeitung oder dem Vertrieb von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.
- b) Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten unzulässig.

- § 3 Art der baulichen Nutzung / Gebietsgliederung zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 11 BauVO)
- a) Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauVO hinsichtlich der zulässigen Emissionen gegliedert. Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche dürfen nicht überschritten werden; im Rahmen der genehmigungsfähigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu erbringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Bauweisen auch stärker emittierende Betriebe zu verankern. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z.B. durch Ruhezeitenbeschränkungen gem. TA-Lärm beeinflusst. Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilgebietsanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerkschaften keine unzulässigen Immissionen verursachen.
- b) In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe nur zulässig, insoweit auch ihre sonstigen Emissionen (Gerüche, Staub, Erschütterungen etc.) nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 (1) BauVO sind.
- § 4 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauVO)
- 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 (Grundstückskante) bis zu der Oberkante der Dachhaut (Flachdach) bzw. dem Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First (Satteldach), darf 12,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen können gewährt werden für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Kranbohlen etc.; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 20% der überbauten Grundstücksfläche betragen.

- § 5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauVO)
- Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, dass Gebäudeteile über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 7 BauVO eingehalten werden müssen.
- § 6 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubb Baum der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.
- § 7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- In Teilen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht durch die Immissionen von der L 85 / L 90 überschritten. Es werden maximal aufgerundet 67 / 58 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Daher werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbereiche die folgenden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Einwirkungen getroffen:
- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd-, West- und Ostseiten sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' wres = 40 dB; für Büros 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzufügen. Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten (hier Nordostseite) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- § 8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Auf den Baugrundstücken sind die ortsfesten Oberflächenabflüsse in geplanten Anlagen, die als offene Erdbecken oder unterirdische Staukanäle bzw. -becken ausgeführt werden können, zurückzuführen. Je 100 qm angeschlossen befestigter Fläche ist ein Stauvolumen von 2,5 cm bereitzustellen. Die gedrosselten Abflüsse sind in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Baugrundstücke mit bestehenden Einleitungs genehmigungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

- #### 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 Aufrechterhaltung einer sichbildenden Wirkung auszuscheiden.
 - Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 85 / L 90 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Erdbecken größeren Umfangs (Aufschüttungen, Abgrabungen) vorgenommen und keine Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße errichtet werden (§ 24 (1) NSRG).
 - In einem Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 85 / L 90 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NSRG).
 - Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die L 85 / L 90 außerhalb der Ortsdurchfahrten angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückellosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NSRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtentlinien und § 15 BauO).
 - Von den Landesstraßen 85 und 90 gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger 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, Kräuterkletter; Richtwert: alle 5 m eine Pflanze).
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlochen 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.
 - Eine eventuelle Nachanlieferung im Sondergebiet ist nur mit lärmgrenzüberschreitender LKW oder über die nächste Grundstückszufahrt zur Halleschenstraße möglich. Zudem ist der Verladebereich für nächtliche Anlieferungen lärmgemindert auszuführen (Einhaltung des Verladebereichs, Verladung an Innenrampe o.ä.).



Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgedruckten Umschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Bissendorf, 17. März 2003
Gemeinde Bissendorf
Der Bürgermeister
in Vertretung
[Signature]

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 diesen Bebauungsplan Nr. 139 "Gewerbegebiet Wissingen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/oberstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Bissendorf, den 27.02.2003

gez. Hoffter
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 28.09.2002

gez. Hoffter
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: L4-1608/2002
Liegenschaftskarte: Wissingen Flur 2
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ösnabrück, den 07.03.2003
Katasteramt
Ösnabrück

Siegel
I. A. gez. Ritterhoff
Unterschrift
Vermessungsbeamteter

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.10.2002 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 01.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.11.2002 bis 10.12.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bissendorf, den 28.02.2003
gez. Hoffter
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 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 10.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.01.2003 bis 03.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bissendorf, den 28.02.2003
gez. Hoffter
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.02.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 28.02.2003
gez. Hoffter
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 139 "Gewerbegebiet Wissingen" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.09.2003 im Amtsblatt f. d. L. bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.09.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 07.09.2003
gez. Hoffter
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Inerhalb 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

Inerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Übersichtskarte M 1 : 5000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG	202238	Datum	Zeichen
Leiter:	Klaas + Partner GbR	beschriftet	2003-10	Dn
Gezeichnet:	Geo-Ingenieur-Studio 13, 49134 Melmerhorst	gezeichnet	2002-10	Dn
Geprüft:	gez. Eversmann	geprüft	2003-02-27	Ev
Freigegeben:		freigegeben	2003-02-27	Ev

Wallenhorst, den 2003-02-27

GEMEINDE BISSENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 139

"Gewerbegebiet Wissingen"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000
Unterlage : Blatt Nr. :
H:/Bissendorf/202238/Pläne/9878-Plat