



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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 Grenzmal
	Flurstücksnummer
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)	
	Allgemeine Wohngebiete
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)	
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	offene Bauweise
	Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### 1.1 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird mit maximal 1,00 m, bezogen auf die zugehörige fertige Erschließungsstraße, festgesetzt.

Bezugsgröße für die Messung ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks. Bei Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen.

### 1.2 Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Von der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung baulicher Anlagen kann die Baugenehmigungsbehörde als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung um 90° zulassen.

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

### 2.1 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Firstoberkante, darf 10,0 m nicht überschreiten

### 2.2 Dachausbildung

Die Dachneigung muss zwischen 15° und 48° betragen. Zulässig sind Sattel-(SD), Walm- (WD) und Pultdach (PD). Nebenanlagen und Garagen bleiben von dieser Regelung ausgenommen.

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

### 3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 1 „Jeggen - Ortsmitte“

Durch die 7. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „Jeggen-Ortsmitte“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Jeggen-Ortsmitte“ einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

### 3.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Jeggen. Um den vorbeugenden Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung Jeggen i.d.F. vom 20.02.2003 weitergehende Verbots- und Genehmigungstat-bestände festgesetzt. Diese Festsetzungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

### 3.3 Archäologische Bodenfunde

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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 Arbeit gestattet.

### 3.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des BNatSchG sind durch den Bauherren zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände über folgende Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden:

• Zur Vermeidung des Tötungsrisikos von Individuen (Vögel, Fledermäuse) oder ihren Entwicklungsformen darf die Baufeldräumung (Abschieben vegetationsbedeckten Bodens, Gehölzrodungen, Abriss von Gebäuden) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen und somit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Soll die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, sind die betroffenen Flächen zuvor durch eine fachgutachterliche Person auf ggf. vorhandene Niststätten und Fledermausquartiere zu prüfen.

• Unmittelbar vor dem Gebäudeabriss ist eine nächtliche Kontrolle im Umfeld hinsichtlich balzender Individuen durch einen Fledermausgutachter durchzuführen. Bei einem positiven Befund ist so zusätzlich die Chance gegeben, den morgendlichen Einflug der Tiere beobachten zu können und somit den Aufenthaltsbereich am Gebäude präziser zu lokalisieren. Durch ein vorsichtiges Vorgehen bei Arbeiten in diesem Bereich, lässt sich das Risiko einer Gefährdung von Individuen soweit wie möglich minimieren.

• Werden Bäume > 30 cm Brusthöhendurchmesser gefällt, sind diese zuvor durch eine fledermauskundliche Person auf potentielle Quartiere und Besatz mit Fledermausindividuen zu überprüfen. Werden Individuen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der günstigste Zeitpunkt für den Gebäudeabriss sowie Gehölzrodungen älterer Bäume ist in der ersten Oktoberhälfte, da dann ggf. vorhandene Fledermausindividuen noch ausreichend mobil sind, eigenständig in Ausweichquartiere umzusiedeln.

### 3.5 Kampfmittel

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

## 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. 1 "Jeggen-Ortsmitte", 7. 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 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bissendorf, den 12.06.2019 (SIEGEL)

gez. Halfter  
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Jeggen, Flur 3

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 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 10.07.2018). 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: L4-560/2018



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel)

gez. D. Eckert  
Vermessungsdirektorin

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 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 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 Bissendorf 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. 1 "Jeggen-Ortsmitte", 7. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2019 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 18.06.2019

(SIEGEL)

gez. Halfter  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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 .....

(SIEGEL)

.....  
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:15.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

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

Plan-Nummer: H:\BISSENDORF\217426\PLAENE\BPP\top\_plan-1-7aen\_01\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

<b>Gemeinde Bissendorf</b>	<b>LANDKREIS OSNABRÜCK</b>
	<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 1</b>
<b>"Jeggen Ortsmitte", 7. Änderung</b>	
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB	
<b>ABSCHRIFT</b>	Maßstab 1 : 500