

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. 3789) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

---	Gemarkungsgrenze
---	Flurgrenze
---	Flurstücksbez. 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)

WA-1	Allgemeine Wohngebiete
MI-1	Mischgebiete



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
OKFF	Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (NNH)

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

0	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser
E	nur Einzel- und Doppelhäuser
a	abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
---	Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	private Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrten
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

	private Grünflächen
	Zweckbestimmung:
	Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Versickerungsmulde / Graben

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TB A	Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen i.V.m. § 5 Nr. 5.1 der textl. Festsetzungen
------	--

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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

TB 2	Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen i.V.m. § 5 Nr. 5.2 der textl. Festsetzungen
------	--

Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
--

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben - Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4, 5, und 6 BauNVO

- a) MI 1
Innerhalb des MI 1 sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO
- 1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 - 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - 6. Gartenbaubetriebe,
 - 7. Tankstellen,
 - 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Sie sind im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

- b) MI 2
Innerhalb des MI 2 sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO
- 1. Wohngebäude,
 - 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - 6. Gartenbaubetriebe,
 - 7. Tankstellen,
 - 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

c) Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

- 1. WA-1 und WA-2-Gebiete:
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe und
- 5. Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- WA-2-Gebiete
- Innerhalb der WA-2-Gebiete sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Höhe Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF)
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF) darf die in der Planzeichnung festgeschriebene Höhe über Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten. Von den vorgenannten Höhenfestsetzungen sind im Sinne des § 31 BauGB Abweichungen als Ausnahme von max. 0,60 m zulässig, soweit aufgrund der Topographie ansonsten eine Bebauung erschwert würde bzw. die o.g. Höhenfestsetzungen nicht umgesetzt werden könnten.

2.2 Firsthöhe der Gebäude
Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) darf:

- im MI-1-Gebiet an der Lüstringer Straße und im WA-1-Gebiet 10,00 m
- im MI-2-Gebiet 6,50 m
- in den WA-2-Gebieten und im MI-1-Gebiet nördlich der Bahnlinie 9,0 m

nicht überschreiten.
Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Lüftungs- oder Klimaanlage, Antennen o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch technische Erfordernisse begründet sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche ausmacht.

2.3 Mindesthöhe der Gebäude
Im MI-2-Gebiet muss die Mindesthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, 3,50 m betragen.

§ 3 Geländeaufhöhung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c und § 9 Abs. 3 BauGB

Das Gelände im MI-2-Gebiet ist auf ein Niveau von 70,75 mNN aufzuheben, um den Abstand zum Grundwasser zu erhöhen und somit eine Versickerung der Oberflächenabflüsse zu ermöglichen.

§ 4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA-2-Gebiet und im MI-1-Gebiet westlich des MI-2-Gebietes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Gebäude begrenzt. Bei Doppelhausbebauung ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal eine je Doppelhaushälfte begrenzt.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Archäologische Fundstellen/Bodendenkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

2. Kampfmittelbeseitigung
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Luftbildauswertung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Sondierung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Räumung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.
Belastung: Luftbildauswertung
Empfehlung: Luftbildauswertung

3. Außenwohnbereiche
In den Teilbereichen A und B sind die Außenwohnbereiche von Wohnungen im Lärmschatten an den Westseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3 Metern über der jeweiligen zu schützenden Nutzfläche zu errichten (Mindestschalldämm-Maß Rw = 25 dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m²).

5.2 Verkehrslärm
5.2.1 Verkehrslärm
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) und für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) werden im Plangebiet teilweise überschritten.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109-1:2016-07 ("Schallschutz im Hochbau") einzustufen.

Lärmpegelbereiche (LPB)	Gebäudefassaden	Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
	EG und OG	VI	V	IV	III	

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. 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.

6. Außenwohnbereiche
In Bezug auf die ersten Bauzeilen an der Mindener Straße und der Lüstringer Straße sind die Außenwohnbereiche von Wohnungen im Lärmschatten an den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3 Metern über der jeweiligen zu schützenden Nutzfläche zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nachgelegene Straße; Mindestschalldämm-Maß Rw = 25 dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m²).

7. Abschirmende Gebäude
Im Mischgebiet MI-2 sind zwei Gebäude mit einer Mindesthöhe von 3,5 Metern über festgesetzter Geländehöhe = 70,75 mNN und einer Mindestlänge von 80,0 m (südliches Gebäude) und 87,0 m (nördliches Gebäude) parallel zur Bahnlinie zu errichten. Unter Einbeziehung der beiden Gebäude in der dargestellten Form bzgl. Lage und Höhe (gemäß Anlage 2.1.6 s. Schalll. Beurteilung) ist eine weitere Bebauung im Plangebiet zulässig.

§ 6 Bauvorbehalt gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Mit einer Bebauung im WA-2-Gebiet nördlich des MI-2-Gebietes darf erst begonnen werden, wenn die vorgelagerte Mischgebietsbebauung im MI-2-Gebiet auf ganzer Länge - zumindest im Rohbau - vorhanden ist.

§ 7 Versickerung von Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16c und Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind die Oberflächenabflüsse auf den Grundstücken vor Ort zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind dabei auf ein 30-jährliches Regereignis zu bemessen.
Die Versickerung kann in oberflächennahen Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden in Rasen oder Bepflanzungen geschehen, alternativ ist auch die Versickerung in Mulden-Rigolen möglich. Eine Schachtversickerung ist ohne Vorrangierung nicht zugelassen.

§ 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätzen, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten, Steinbeeten, o.ä. sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

§ 9 Artenschutz - Baufeldräumung: gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Gehölzen/ Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Gehölzen/ Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltaufbelegung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeilenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO)

1. Dachaufbildung
Es sind mit Ausnahme des MI-2-Gebietes nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln von mindestens 25° und maximal 45° zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind im gesamten Plangebiet Garagen zu Wohngebäuden und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspiegle).
Dachaufbauten (Gaulben) und Dachanschlüsse sind bis maximal 1/4 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walngrad einhalten.
Im MI-2-Gebiet ist eine Mindestdachneigung von 3° zulässig.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig (Festsetzung gem. § 84 Abs.3 Nr.2 NBauO).

3. Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind durch Mauern bis max. 0,80 m oder lebende Hecken bzw. Zäune bis max. 1,00 m, gartenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m in Form von Zäunen oder lebenden Hecken zugelassen; Kombinationslösungen Hecke / Zaun sind zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Archäologische Fundstellen/Bodendenkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

2. Kampfmittelbeseitigung
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.
Empfehlung: Luftbildauswertung

3. Außenwohnbereiche
In den Teilbereichen A und B sind die Außenwohnbereiche von Wohnungen im Lärmschatten an den Westseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3 Metern über der jeweiligen zu schützenden Nutzfläche zu errichten (Mindestschalldämm-Maß Rw = 25 dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m²).

5.2 Verkehrslärm
5.2.1 Verkehrslärm
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) und für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) werden im Plangebiet teilweise überschritten.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109-1:2016-07 ("Schallschutz im Hochbau") einzustufen.

3. Emissionen Landesstraße 90 und K 321 und Bahnlinie
Das Plangebiet wird von der Mindener Straße (L 90) im Norden, der Lüstringer Straße (K 321) im Osten und der Bahnlinie (Osnabrück - Hannover) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn der Straße bzw. der Bahnlinie keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Bahn-AG. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen, ebenso auf die hierzu einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

4. 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.

5. Anpflanzungen im Nahbereich der Bahnanlagen
Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB (Deutsche Bahn) - Richtlinie (RI) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ (Bezug Deutsche Bahn-AG) zu beachten.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen
Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedener Versorgungsträger. Bei evtl. Teilsanierungen ist auf die vorhandenen vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Jeder Bauherr bzw. jeder Bauherr hat sich vor Beginn von Bauarbeiten mit den Versorgungsträgern zwecks Abstimmung und Information über vorhandenen Leitungen ins Benehmen zu setzen.
Stadtwerke Osnabrück: Auf vorhandenen unterirdischen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Schutzstreifenbreite 5,0 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Versorgungs- und Entwässerungsträger. Die Pflanzung von Bäumen ist frühzeitig mit der SWO Netz GmbH abzustimmen.

7. Löschwasser
Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW Regelwerkes W 405.

8. Freihaltung der Sichtdreiecke
Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

9. Abfallbehälter
Die Verpflichtung von Baugrundstücken an Stichstraßen ohne Wendeplatz sowie von Grundstücken in sog. 2. Reihe (WA-1-Gebiet, M-1-Gebiet an der Bahn) müssen am Abholtag an der übergeordneten Erschließungsstraße aufgestellt werden.

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 (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 161 "Westlich Lüstringer Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den	(SIEGEL)
		Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bissendorf, den
	Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Natbergen, Flur 1 und Stockum-Gut, Flur 2

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2019

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 21.08.2019 ergänzt am 06.11.2019). 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

Geschäftsnachweis: L4-0650/2019



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

(Dienstsiegel)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis 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
	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 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den
	Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 161 "Westlich Lüstringer Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

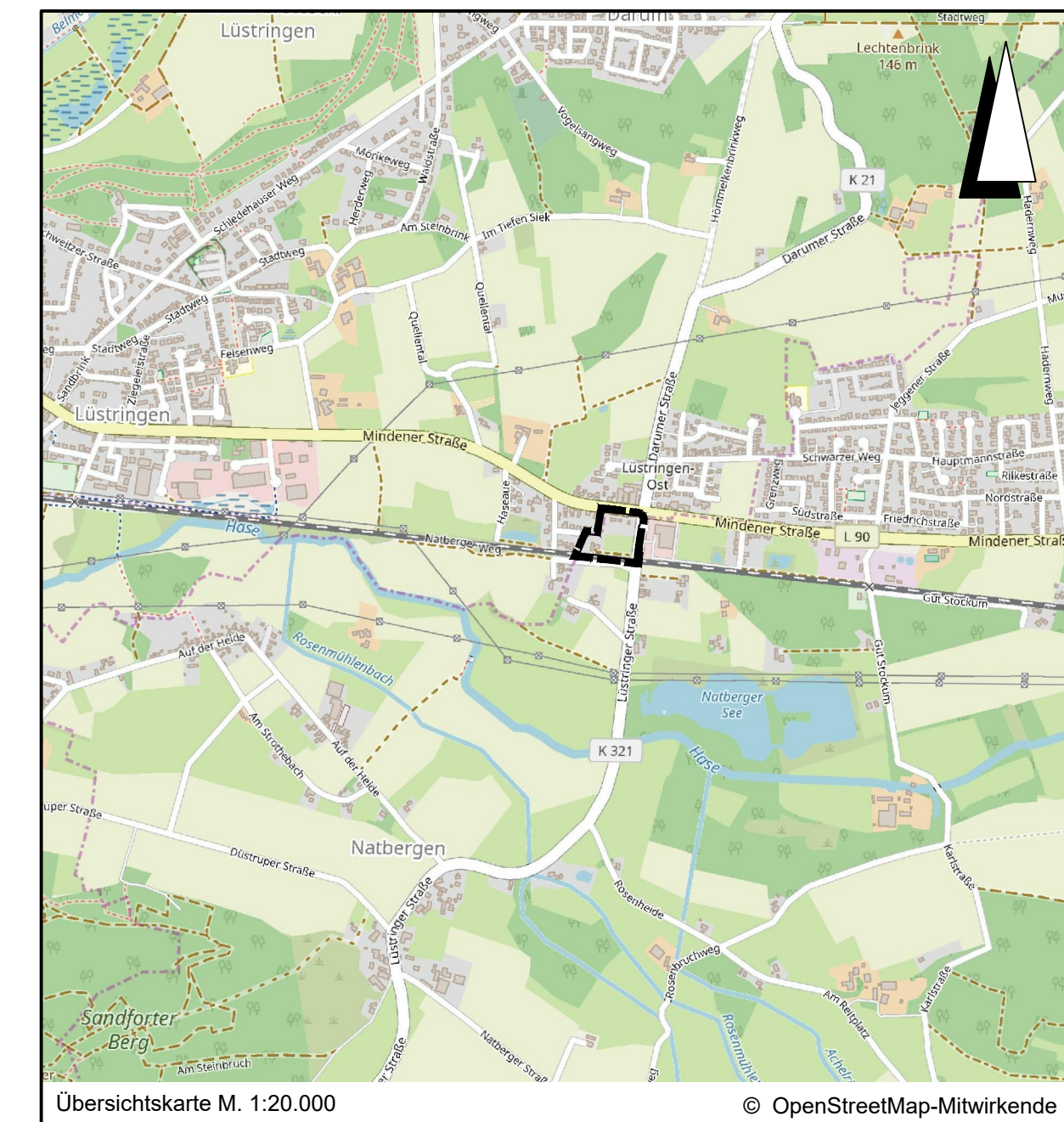
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den
	Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 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
	Bürgermeister



Übersichtskarte M 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/889-0 • Fax 05407/889-88	bearbeitet	2020-06	Ev/RI
	gezeichnet	2020-06	Ber
	geprüft		
	freigegeben		

Wallenhorst, 2020-06-19

Wallenhorst, 2020-06-19 freigegeben

Plan-Nummer: H:\BISSENDORF\219139\PLAENE\BP\bp_bplan-161_02_Satzung.dwg(B-Plan)

Gemeinde Bissendorf Landkreis Osnabrück
BEBAUUNGSPLAN NR. 161