

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Flurstücksnummer
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet: Grundversorgungszentrum
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)
- 0,8 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 24 Abs. 1 NStrG)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

### 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 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben 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. 139 "Gewerbegebiet Wissingen", 1. Änderung 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

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 **Sonstiges Sondergebiet (SO) "Grundversorgungszentrum"** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- a) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
- Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.470 m<sup>2</sup>
  - Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 m<sup>2</sup>
- b) Über die genannten Verkaufsflächen hinaus sind Lagerräume und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.
- 1.2 **Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO**  
Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstückes (Grundstücksachse) bis zu der Oberkante der Dachhaut (Flachdach) bzw. dem Schnittpunkt der Sparrenoberkanten im First (Satteldach), darf 12,0 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 20% der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.
- 1.3 **Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO**  
Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, dass Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO eingehalten werden müssen.
- 1.4 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.
- 1.5 **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Die Heckpflanzung an der südlichen Grenze der Stellplatzfläche zur L 90 ist zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz von mindestens 80 cm Höhe zur Erhaltung der geschlossenen Sichtschutzpflanzung im Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zu pflanzen.

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

- 2.1 **Überplanung des Bebauungsplans Nr. 139 „Gewerbegebiet Wissingen“**  
Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 139 „Gewerbegebiet Wissingen“ (Ursprungsplan) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.
- 2.2 **Archäologische Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.

#### 2.3 Werbeanlagen

Gemäß § 50 Abs. 3 NBauO sind Werbeanlagen im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen vom generellen Verbot sind u.a. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Ferner schreibt § 50 Abs. 2 NBauO vor, dass Werbeanlagen nicht erheblich belästigen dürfen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Des Weiteren schreibt § 33 SIVO vor, dass außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten ist, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerehenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.

#### 2.4 Verkehrliche Immissionen

Von den Landesstraßen 85 („Bahnhofstraße“) und 90 („Mindener Straße“) gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### 2.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

#### 2.6 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bissendorf im Bauverwaltungsamt eingesehen werden.

#### 2.7 Eingrünung/Begrünung

- a) Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend durch Bäume und Sträucher einzugrünen. Je 10 m Gebäudelänge sollen auf den entsprechenden Seiten 2 Bäume gepflanzt werden.
- b) Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich; Richtwert: alle 5 m eine Pflanze).

#### 2.8 Artenschutz-Auflagen für die Baugenehmigung

- a) **Gebäudeabriss und Baumfällarbeiten:** Notwendige Abbruchmaßnahmen an Gebäuden sowie Baumfällarbeiten sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Weiterhin sind Bäume mit Stammdurchmessern > 30 cm und betroffene Gebäude-/ Gebäudeteile vor den Fall-/Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen oder Lebensstätten aus der Artgruppe der Fledermäuse zu begutachten. Beim Fund oder Nachweis von Individuen oder Lebensstätten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau- Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.

- b) **Baufelddräumung:** Die sonstige Baufelddräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Boden, Gehölzröndungen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen usw.) ist, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

#### 2.9 Sichtdreiecke

Die Flächen der Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs. 1 BauGB / § 31 Abs. 2 NStrG).

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 139 "Gewerbegebiet Wissingen", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, 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

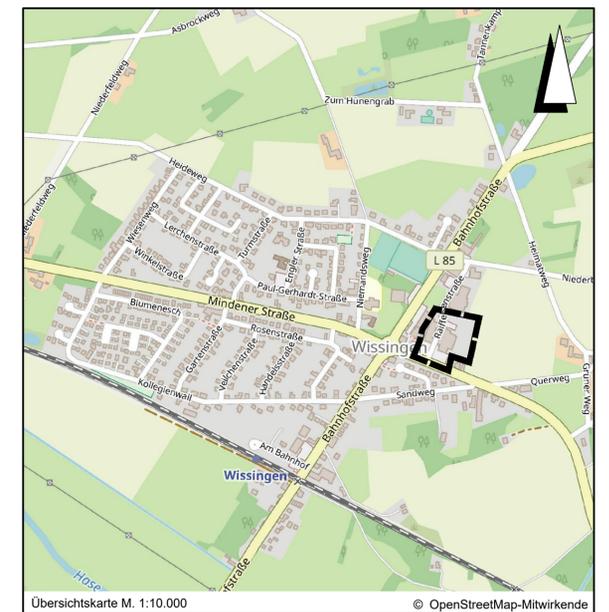
### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wissingen, Flur 2  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2020  
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 24.04.2020). 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: L4-0264/2020

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2021-11	RI
	gezeichnet	2021-11	Hd
geprüft			
freigegeben			

Wallenhorst, 2021-11-16

Plan-Nummer: H:\BISSENDO\219083\PLAENE\BP\bp\_bplan-139-1oen\_02.dwg(B-Plan)

**Gemeinde Bissendorf** Landkreis Osnabrück  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 139**  
**"Gewerbegebiet Wissingen",**  
**1. Änderung**

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss Maßstab 1 : 1.000