



### Planzeichenerklärung

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

**I. Bestandsangaben**

--- Gemarkungsgrenze  
--- Flurgrenze  
--- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß  
--- Flurstücksnummer

Wohngebäude mit Hausnummern  
Wirtschaftsgebäude, Garagen

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** 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)

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**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)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 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 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

**Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift**

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

--- Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 24 Abs. 1 NStGr) / Baubeschränkungszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 24 Abs. 2 NStGr)

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauGB § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

##### 1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

a) Die Traufhöhen der Gebäude (Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) dürfen

  - innerhalb des WA-1-Gebiets 7,00 m
  - innerhalb des WA-2-Gebiets 3,50 m

nicht überschreiten.

b) Die Firsthöhen der Gebäude (höchster Punkt des Daches) dürfen

  - innerhalb des WA-1-Gebiets 10,00 m
  - und innerhalb des WA-2-Gebiets 8,00 m

nicht überschreiten.

c) Bezugspunkt für die Festsetzungen unter a) und b) ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen.

##### 1.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

a) Hinsichtlich der abweichenden Bauweise gilt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die Länge der Gebäude

  - innerhalb des WA-1-Gebiets 15,00 m
  - und innerhalb des WA-2-Gebiets 13,00 m

nicht überschreiten darf.

b) Untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Erker o.ä. dürfen die festgesetzten Gebäudelängen um maximal 2,00 m überschreiten.

##### 1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist innerhalb des WA-2-Gebiets auf maximal zwei begrenzt.

##### 1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig, die nicht der Gartennutzung und/oder Gartengestaltung dienen.

##### 1.6 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- a) Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmgebiete basierend auf der DIN 4109-1:2016-07 ("Schallschutz im Hochbau" Teil 1, Tabelle 7) einzustufen.

	Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
Einstufung Fassaden zur Wulfener Straße bzw. zur Großen Straße *)	EG u. OG	V	V	IV	III
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	V	IV	IV
	Rückenselten *) der Gebäuden	EG u. OG	III	III	II

\*) Erläuterung/Definition:  
Fassaden zur Wulfener Straße bzw. zur Großen Straße: Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur nächstgelegenen Straße bilden  
Seitenfassaden: Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur nächstgelegenen Straße bilden  
Rückseiten der Gebäude: Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur nächstgelegenen Straße bilden

b) 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 schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade \*) möglich ist (nur im Teilbereich 4). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) In den Teilbereichen TB1, TB2 und TB3 sind die Außenwohnbereiche von Wohnungen im Lärm Schatten 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 nächstgelegene Straße; Mindestschalldämm-Maß  $R_w = 25$  dB oder Mindest-Flächengewicht  $40 \text{ kg/m}^2$ ). Im Rahmen von Einzelnachweisen sind Abweichungen hiervon möglich.

- ### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

#### Dachausbildung

a) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig.

b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walimrad einhalten.

c) Ausgenommen von den Festsetzungen unter a) sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).
- ### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

#### 3.1 Altlasten gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF), die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück registriert und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind:

  - Altlastverdachtsfläche (ALVF) „Ehem. Tankstelle“ (KRIS-Nr. 459 012 298 5013), Wulfener Straße 3, Gemarkung Schleddehausen, Flur 5, Flurstück 14/4

Im Umfeld der Tankanlage sind 2016 laut Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück vom 15.11.2018 „im Rahmen von orientierenden Untersuchungen Bodenkontaminationen festgestellt worden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung am Standort bestätigen“.

Daher dürfen laut Unteren Bodenschutzbehörde „erdbauliche Arbeiten jedweder Art an diesem Standort nur in Begleitung durch einen Fachgutachter mit Sachverständigennachweis nach BBodSchG durchgeführt werden [..]. Beabsichtigte Erdbarbeiten sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen“.

- #### 3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz Kohlensammlungen, Schlieren sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier 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.
- #### 3.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsstufen (also auch im Baugenehmigungsverfahren).

Im Vorfeld von Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzröndungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung ist vom Bauherrn sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahme keine besonders oder streng geschützten Arten wie z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Lebensstätten geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaklierung von fachkundigen Personen wird empfohlen (z.B. Biologen, Ökologen). Werden solche Arten gefunden, sind die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Insbesondere die Zeit von März bis Ende September eines Jahres ist aus artenschutz-rechtlicher Sicht sensibel. In dieser Zeit gilt auch im Innenbereich (Privatgarten), dass Bäume und Sträucher nicht komplett entfernt und/oder gerodet werden dürfen. Ebenfalls bei Abrissarbeiten oder Renovierungen ist im Vorfeld der Arbeiten sicherzustellen, dass Nester, Quartiere oder sonstige Lebensstätten und/oder Tiere nicht zu Schaden kommen.
- #### 3.4 Räumliche 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.
- #### 3.5 Verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der „Wulfener Straße“ (L 87) im Osten und der „Großen Straße“ (K 324) im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen gegenüber den Bausträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- #### 3.6 Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NStGr Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße 87, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abtragungen größeren Umfangs (Abtragungen und Aufschüttungen).
- #### 3.7 Baubeschränkungszone

Baugenehmigungen bedürfen gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 NStGr der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der NBauO in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße 87, errichtet oder erheblich geändert werden.
- #### 3.8 Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist vor Baubeginn eine entsprechende Auswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst durch den Grundstückseigentümer zu beantragen.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuchs (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 (NikomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 160 "Westlich Wulfener 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 hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bissendorf, den ..... ..... Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schleddehausen, Flur 5

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 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 05.11.2018). 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 ..... Geschäftsachtnachweis: L4-829/2018

**LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsigel) .....

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde 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 bekanntgemacht.

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

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 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. 160 "Westlich Wulfener Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den ..... ..... Bürgermeister

### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bissendorf, den ..... (SIEGEL) ..... Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel 05407/895-0 • Fax 05407/895-88	2019-11	Rt
	2019-11	Hd

Wallenhorst, 2019-11-20

Plan-Nummer: H:\BISSENDO\02\6446\PLAN\Bsp\Bsp\_03plan\_160\_05.dwg(B-Plan)

**Gemeinde Bissendorf**

Landkreis Osnabrück  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 160**  
**"Westlich Wulfener Straße"**

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gem. § 13a BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss Maßstab 1:500