

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1 **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauGB § 11 Abs. 2 BauNVO**  
Zulässig sind die für den Betrieb einer Rehabilitationsklinik notwendigen Gebäude und Anlagen, ferner Schulumgebinrichtungen, andere klinikbezogene Nutzungen und Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens sowie Anlagen für sportliche, gemeinschaftliche und regenerative Zwecke und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO.
- 1.2 **Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**  
Untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Balkone, Erker o.ä. dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,00 m überschreiten, sofern sie nicht in die Verkehrsflächen hineinragen.
- 1.3 **Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**  
Soweit in der Planzeichnung die abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.
- 1.4 **Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Marktplatz / Spielflächen  
- Bauliche Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie zur Freiflächenbewirtschaftung  
- Abfallbehälter mit einer Grundfläche von maximal 150 m²  
- Fußwege als Teil der Grünanlage
- 1.5 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
a) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern sowie Obstgehölzen als Überhältern gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. Es sind Sträucher im Reihenastrand von 1,5 x 1,5 m zu wählen. Die Bepflanzung ist zweireihig mit diagonalversetzten Pflanzstandorten auszuführen. Bei den Sträuchern sind jeweils Jungpflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. In die Strauchpflanzung ist je 12 lfm ein hochstämmiger Obstbaum als Überhälter zu integrieren (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).
- b) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung mizurechnen.
- c) Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).

Pflanzliste:

<b>Baumarten:</b>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holz-Apfel *	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche *	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne *	<i>Pyrus pyrastr</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

\* Obstgehölze als Überhälter für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

<b>Straucharten:</b>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sat-Weide	<i>Salix caprea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

1.6 **Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Der Ersatz der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird - soweit die Eingriffe nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden - gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB auf Flächen des Kompensationsflächenpools „Frickenschmidt“ in der Gemarkung Himbergen, Flur 2, Flurstück 29.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 **Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken 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.

2.2 **Artenschutz**

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit die Umsetzung der Planung voraussichtlich möglich ist.

• **Baufeldräumung:** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger 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 Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigung 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.

2.3 **Rechtliche Grundlagen**

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

2.4 **Oberflächenwasser**

Das erforderliche Stauvolumen für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers von rund 400 m³ wird durch oberirdische Rückhaltung sowie zusätzlich durch einen Staukanal und ein unterirdisches Rückhaltebecken sichergestellt.

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. 158 "Rehabilitationsklinik Werscherberg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 "Rehabilitationsklinik Werscherberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bissendorf, den .....  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wersche, Flur 4

Maßstab: 1:1000

**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 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 29.01.2018). 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 .....

Geschäftsnachweis: L4-0053/2018



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

(Dienstsiegel) .....

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine 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 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 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

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

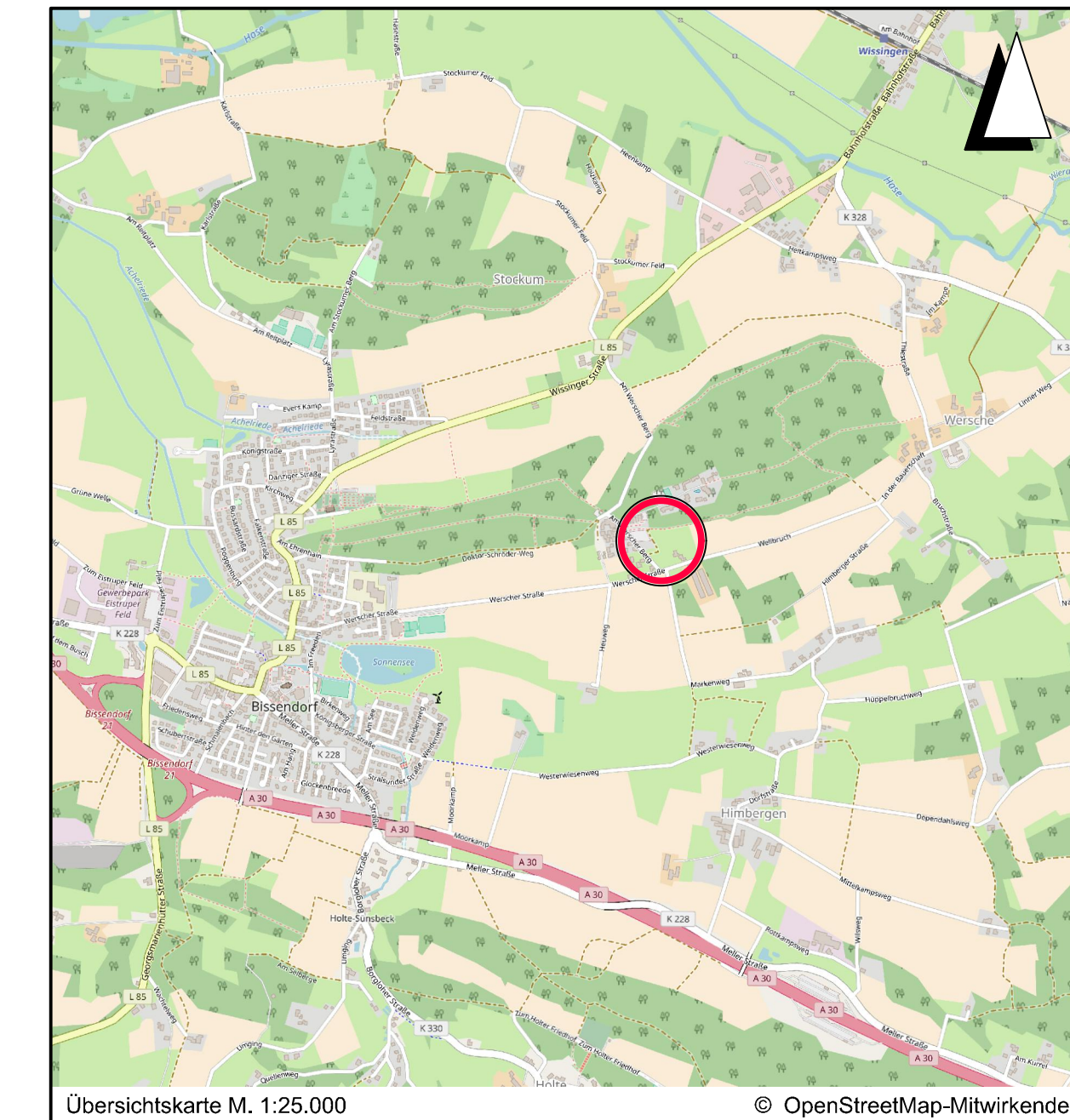
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Bissendorf, den .....  
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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/8880-0 • Fax 05407/8880-88	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2018-08 RI
		gezeichnet	2018-08 Ber / Bec
		geprüft	
		freigegeben	

Wallenhorst, 2018-08-23

Plan-Nummer: H:\BISSEND\217539\PLAENE\BP\bp\_bplan-158\_04.dwg(B-Plan)

**Gemeinde Bissendorf** Landkreis Osnabrück  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 158**  
**"Rehabilitationsklinik Werscherberg"**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 1.000