



# GEMEINDE BISSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "WISSINGER HEIDE-WEST"

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

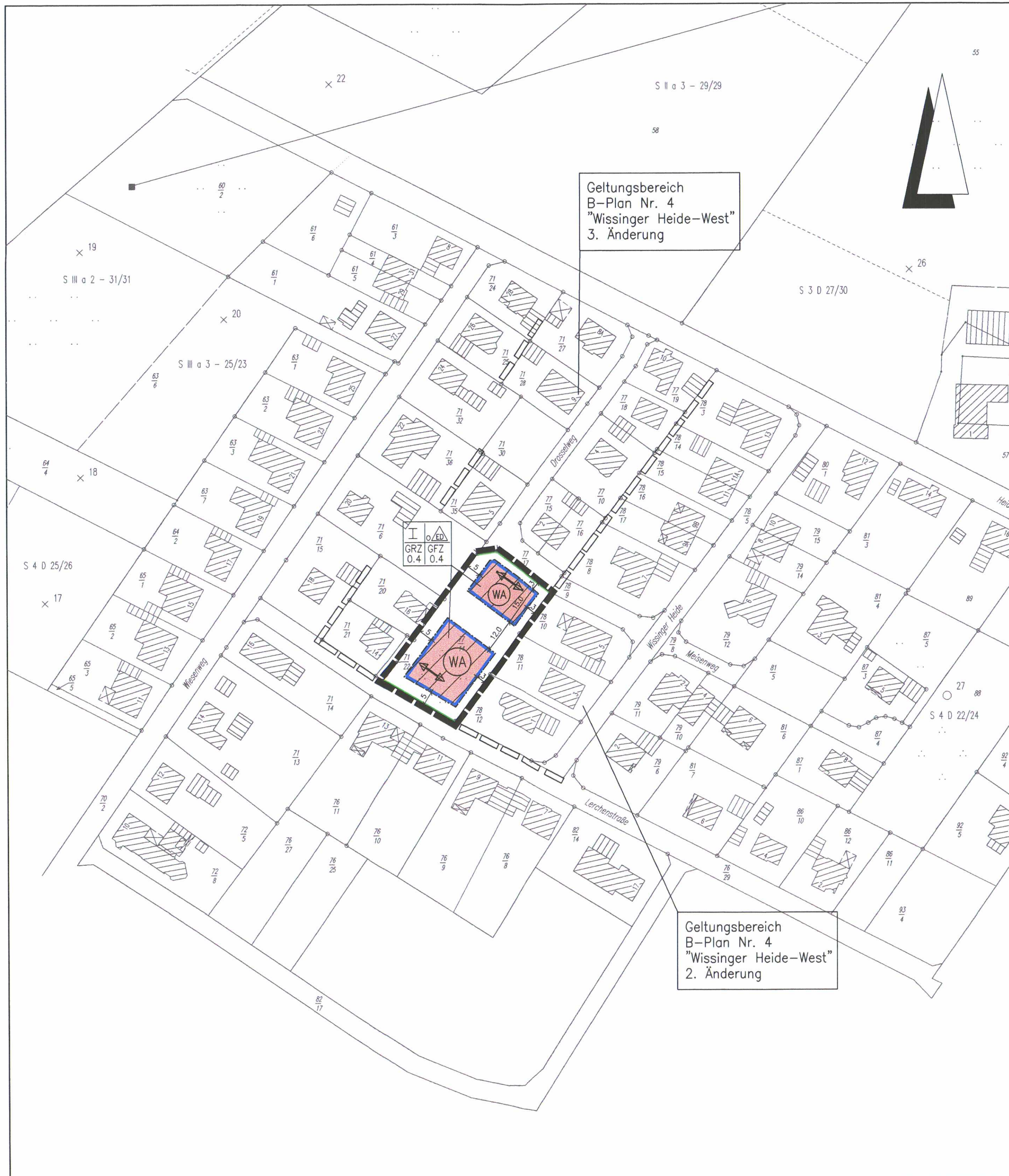
Bissendorf, 15.10.2001

Gemeinde Bissendorf

Der Bürgermeister



## 7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).	
I. Bestandsangaben	
--- Gemarkungsgrenze	
--- Flurgrenze	
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	
12/3 Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
überbaubarer Bereich	Wohngebäude mit Hausnummern
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	
nicht überbaubarer Bereich	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO	
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	
öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung	
Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung, Abweichungen um 90° zulässig (gem. § 86 LBauO M-V)	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- § 1 Art der baulichen Nutzung  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen  
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Straßenbegrenzungslinie mit der verlängerten Gebäudemittelachse.
- a) Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens)  
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.
- b) Traufenhöhe  
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen vom o.g. Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,30 m nicht überschreiten.
- c) Firsthöhe  
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Firsthöhe der Gebäude 9,5 m nicht überschreiten.
- § 3 Stellung baulicher Anlagen  
Die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung des Hauptbaukörpers ist mit dem Planzeichen festgesetzt. Ausnahmen können als Abweichungen um 90 Grad gem. § 31 (1) von der Baugenehmigungsbehörde nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Bissendorf zugelassen werden.

- § 4 Zahl der zulässigen Wohnungen  
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

### B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen und Dachneigungen  
Die zulässige Dachform ist das Sattel- und das Walmdach.  
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38 bis 45 Grad; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.  
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäude zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmdach einhalten. Die Höhe der senkrecht über der Dachhaut aufgehenden Außenwände von Dachgauben darf nicht mehr als 2,0 m, gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachhaut, betragen.
2. Garagen und Nebenanlagen  
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

### Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeiten gestattet.

Mit Inkrafttreten dieser Änderung werden für die überplanten Flächen in ihrem Geltungsbereich alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wissinger Heide - West" rechtsunwirksam.

### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 4, 7. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 21.06.2001 (Siegel) Der Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 06.03.2001 dem Entwurf der vereinfachten Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der vereinfachten Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 02.05.2001 bis einschließlich 01.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 05.08.2001 Der Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-190/2001  
Liegenschaftskarte: Wissinger Flur 1  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 ( Nds. GVBl. S. 300 ).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.02.2001). 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.

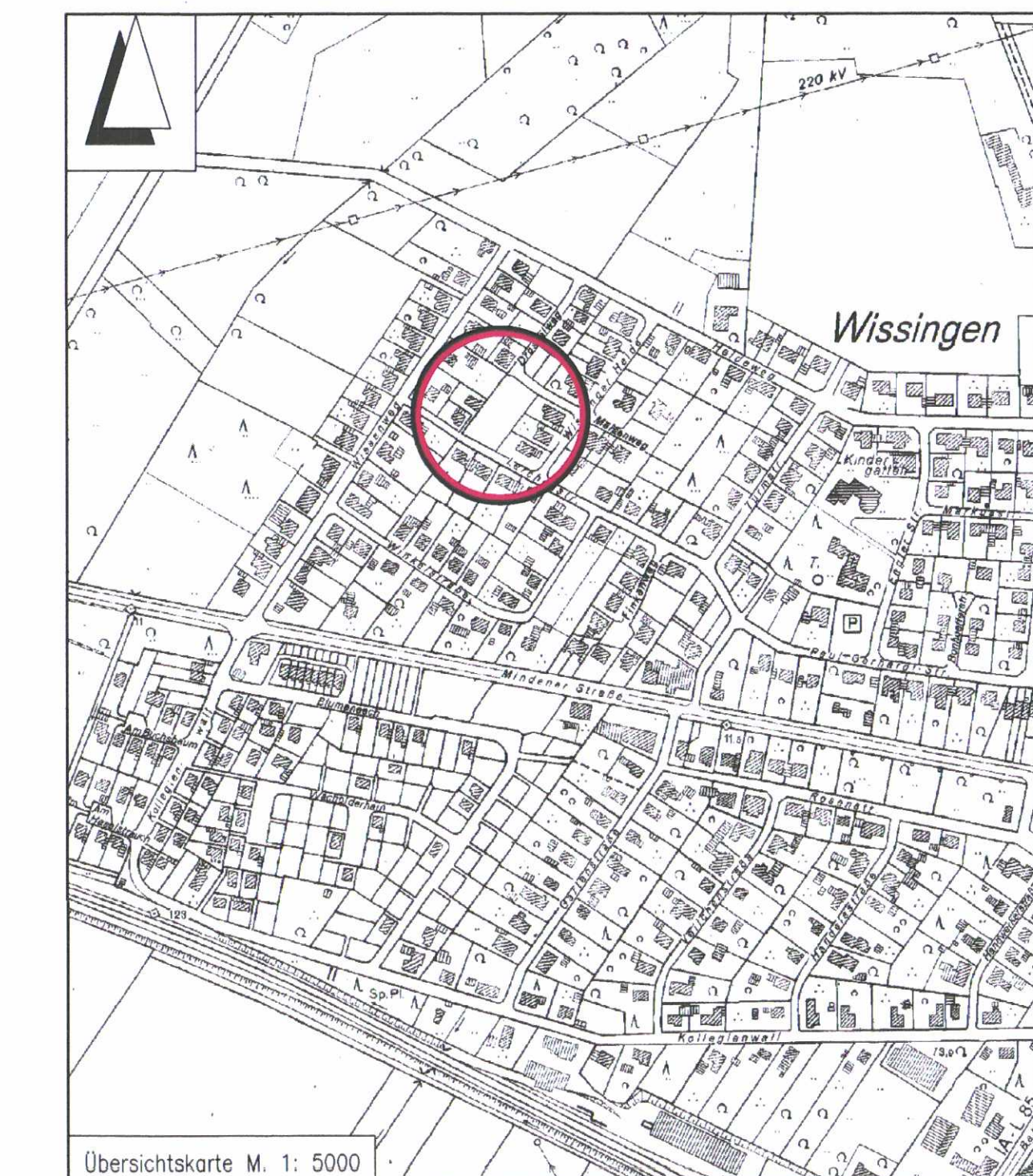
Osnabrück, den 31.07.2001 gez. i. A. Ritterhoff  
Katasteramt Osnabrück (Siegel) Unterschrift

### Satzungsbeschluß

Der Plan ist nach Prüfung und Anregungen (§ 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) gemäß der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung und des § 10 BauGB am 21.06.2001 durch den Rat der Gemeinde Bissendorf beschlossen worden.

Bissendorf, den 05.08.2001 Der Bürgermeister

Inkrafttreten	
In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom 29.09.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Bissendorf. Diese vereinfachte Änderung ist damit am 29.09.01 rechtsverbindlich geworden.	
Bissendorf, den 15.10.2001	Der Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Bissendorf, den	Der Bürgermeister
Mängel und Abwägung	
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Bissendorf, den	Der Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	201057	Datum	Zeichen
	Lubenow + Witschel + Partner GbR	bearbeitet	2001-02	Dn
	Oben-Liebenow-Str. 13 49134 Wallenhorst	gezeichnet	2001-02	Hd
	Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	geprüft	2001-06	Ev
		freigegeben	2001-06	Ev

GEMEINDE BISSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Wissinger Heide-West"	
7. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften	
- ABSCHRIFT -	Maßstab 1 : 1000
Unterschrift : 1	Blatt Nr. : 1(1)