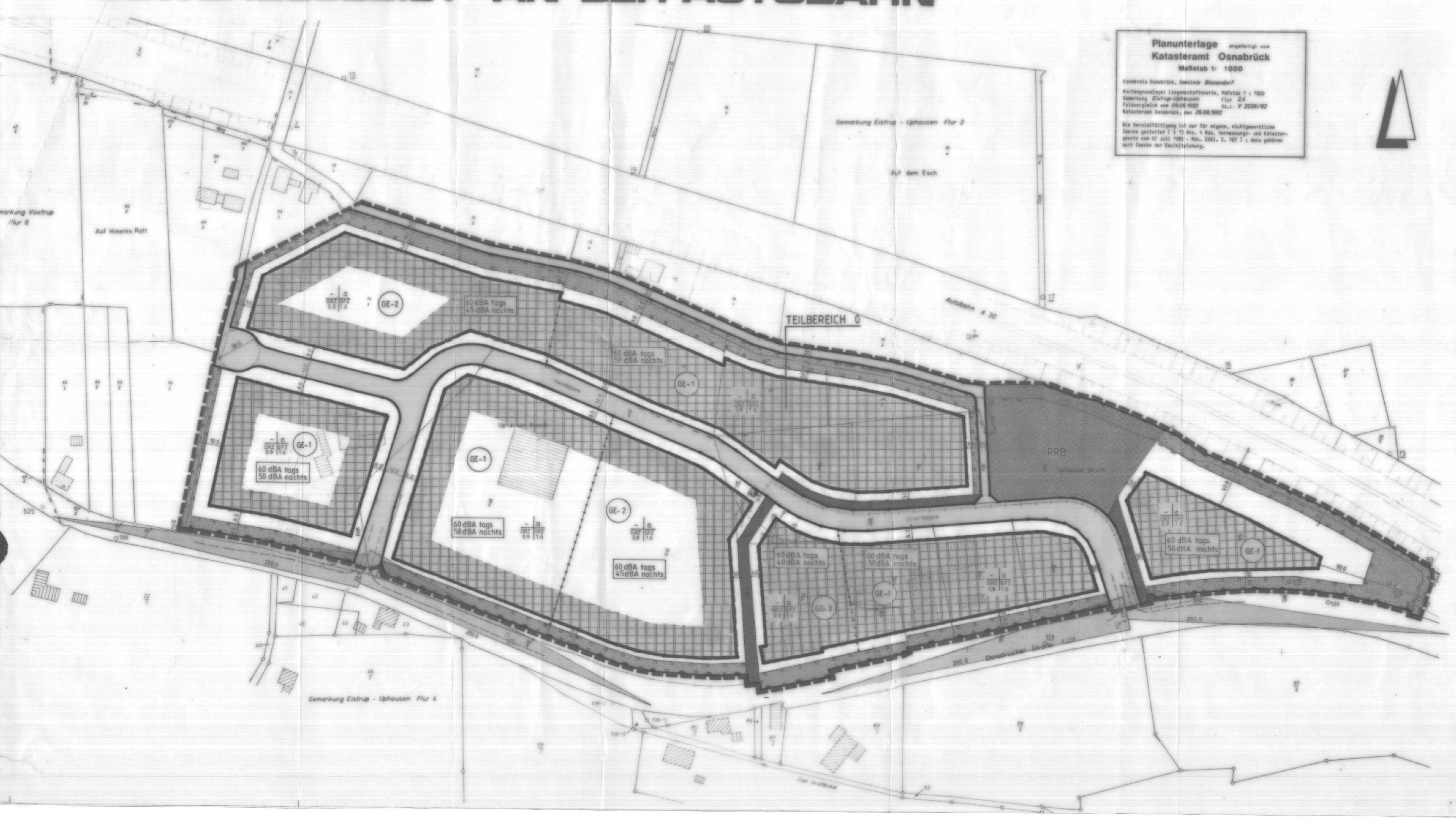
GEMEINDE BISSENDORF M.1:1000
BEBAUUNGSPLAN NR.122
"GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN"



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde *Bissendorf*

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Gemarkung *Eistrup-Uphausen* Flur *2,4*
Feldvergleich vom *09.06.1992* Az.: *V 2036/92*
Katasteramt Osnabrück, den *26.08.1992*

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02 Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangabe über NN
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- überbaubarer Bereich
- Gewerbegebiet - Gliederung i.V.m. § 3 der Textlichen Festsetzung
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I,II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- a abweichende Bauweise. Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verbot der Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN / NATURSCHUTZ

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche, Pflanzfläche gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Maßnahmen siehe Grünordnungsplan u. nebenstehenden Textl. Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122
- Sichtdreieck, Hinweis: Zwischen 0,80 m u. 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- Wasserflächen
- vorh. 10kV-Transformatorenstation
- RRB Regenrückhaltebecken
- vorh. 10 kV-Erdkabel
- 60 dBA tags / 50 dBA nachts: Flächenbezogener Schalleistungspegel pro m²

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe Mitte fertiger Straße, bezogen auf die Mitte des Gebäudes an der Straßenseite bis zur Dachoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) wird auf 15,0 m festgesetzt.
Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Schornsteine, Antennenträger, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte) wird dieser Wert auf max. 20,0 m festgesetzt.

§ 2 Nutzungsregelung

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

§ 3 Flächenbezogener Schalleistungspegel (Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen.

§ 4 Grünflächen (privat und öffentlich)

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit einer Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB sind mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen und dauernd fachgerecht zu unterhalten. Diese Pflanzstreifen dürfen nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Eine Pflanzenliste ist im Grünordnungsplan enthalten.

§ 5 Bepflanzung Grundstücksgrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die zukünftigen Grundstückseigentümer haben ihre Areale mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen zu umgeben, dieser ist flächig (mind. 1 Pflanze pro m²) zu bepflanzen.
(Pflanzenauswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation (sh. Grünordnungsplan).
Der Anteil von Nadelgehölzen darf 5 % nicht übersteigen.

§ 6 Begrünung Stellplätze

Für je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (Pflanzenauswahl wie oben).

§ 7 Brachflächen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die ungenutzten Grundstücksflächen sind als Brachflächen liegenzulassen.

§ 8 Bepflanzung im öffentlichen Verkehrsraum (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des Straßenraumes sind einseitig Eichenhochstämme im Regelabstand von ca. 12 m anzupflanzen.

§ 9 Verkehrslärmschutz

Innerhalb des Plangebietes bis zu einem Abstand von rd. 100 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 30 werden für die zur Autobahn orientierten Hausseiten aufgrund des Verkehrslärms der Orientierungswert der DIN 18 005 von tags 65 und nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete überschritten.
An diesen Hausseiten müssen bei genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mit Orientierung zur A 30 bin Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (R_w 35 - 39 dB(A)) eingebaut werden. Das bewertete Schalldämmaß R_w von sonstigen Außenbauteilen (Wände, Dächer, Lüftungselemente) muß ebenfalls diese Anforderungen erfüllen (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 10 Immissionsschutz

Auf dem Flurstück 76/13 des Bebauungsplanes Nr. 122 dürfen keine Betriebe errichtet werden, deren Anlagen einer Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen. Vor weiteren Betriebsansiedlungen im Geltungsbereich des o. a. Planes Nr. 122 ist die Immissionsschutzbehörde gutachterlich zu hören.

Textliche Hinweise

1. Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend durch Bäume und Sträucher einzugrünen. Je 10 m Gebäudelänge sollen auf den entsprechenden Seiten 2 Bäume gepflanzt werden.
2. Es wird empfohlen, die Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, wilder Wein, Knöterich, Richtwert: alle 5 m eine Pflanze).
3. Es wird eine Dachbegrünung empfohlen.
4. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standspur) der Bundesautobahn A 30 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 (6) FStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
5. Die Neubaugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn A 30 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen, festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
6. Von der Bundesautobahn A 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
Für den Fall der Errichtung von Wohnhäusern im Gewerbegebiet wird empfohlen, die Wohn- und Schlafräume auf der Südseite der Gebäude anzuordnen bzw. zur A 30 durch Betriebsgebäude abzuschirmen (sh. Schalltechnische Berechnung).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
(ohne örtliche Bauvorschriften)

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 122 "Gewerbegebiet An der Autobahn", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 02 SEP. 1993

[Unterschrift] Bürgermeister [Siegel] [Unterschrift] Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 11.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Gewerbegebiet An der Autobahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28. 05. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 02. SEP. 1993

[Unterschrift] Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom *09.06.1992*). 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 22. 10. 1993 Im Auftrag [Unterschrift] [Siegel: Katasteramt Osnabrück]

Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEURPLANUNG
49090 OSNABRÜCK

Osnabrück, den 02.09.1993

[Unterschrift] Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 08.07.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.07.1993 bis 23.08.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 02 SEP. 1993

[Unterschrift] Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bissendorf, den

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.09.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 02 SEP. 1993

[Unterschrift] Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage ~~keine Verletzung von Rechtsvorschriften~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 10. Mai 1994

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
in Vertretung
[Unterschrift] Kreisrat [Siegel: Landkreis Osnabrück]

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen) in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am *31.10.1994* im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am *31.10.1994* rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den *20.12.1994*

Gemeinde Bissendorf
Der Gemeindedirektor
[Unterschrift]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

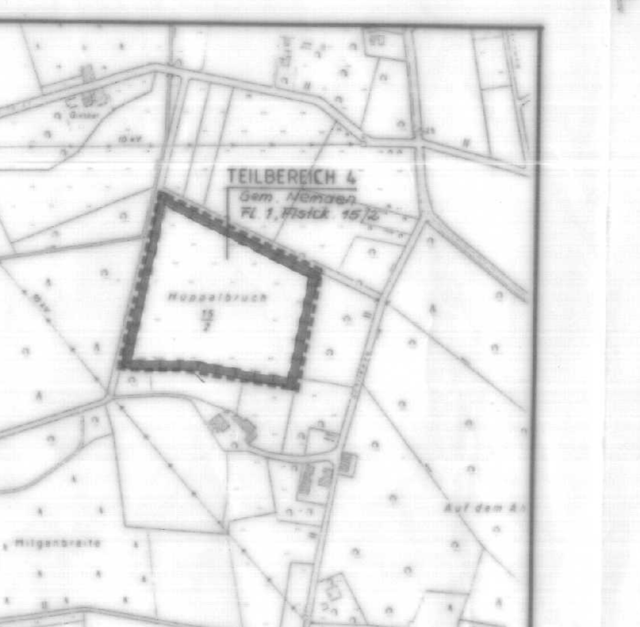
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

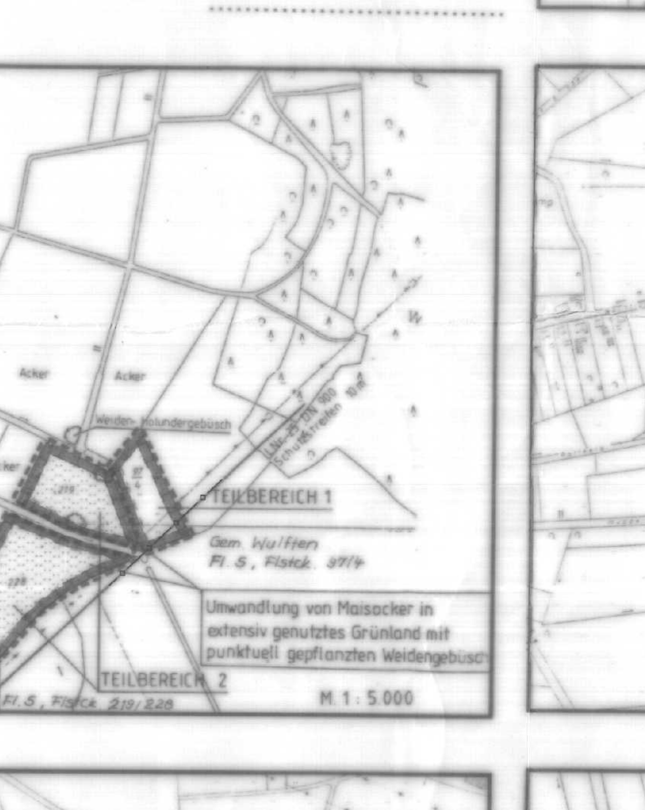
Bissendorf, den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

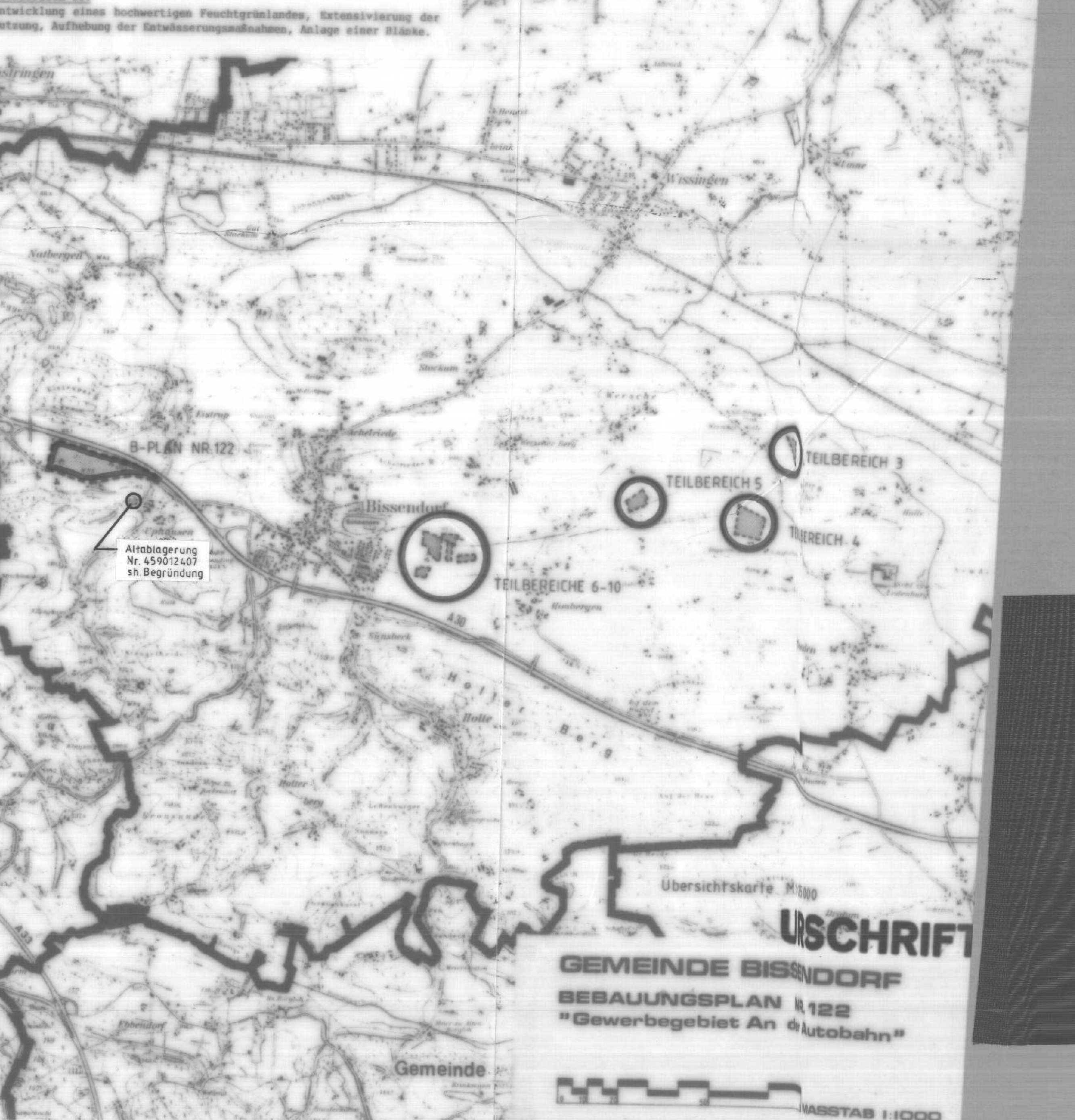
Bissendorf, den





Gem. § 9 Nr. 20 BauGB werden für die Teilbereiche 1 - 10 (Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke) folgende Festsetzungen/Nutzungsbestimmungen festgelegt:

Teilbereich 1:
Extensivierung der Grünlandnutzung; Abpflanzung an der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze mit standortgerechten Laubgehölzen.
Teilbereich 2:
Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland mit punktueller Anpflanzung von Weidengebüsch; Entwicklung feuchter Mulden.
Teilbereich 3:
Anlage feuchter Senken und Extensivierung der Grünlandnutzung
Teilbereich 4:
Optimierung der vorhandenen extensiven Grünlandnutzung durch Entfernen einer vorhandenen Verwallung; Herstellung der Wechselbeziehung zwischen Graben und Grünlandnutzung.
Teilbereich 5:
Umwandlung von Intensivgrünland in einen Erlen-Eichenwald mit Anpflanzung von Laubgehölzen nach Vorgabe des Grünordnungsplanes.
Teilbereich 6:
Verbesserung einer Feuchtbrache durch zusätzliche Vernässungsmaßnahmen mit dem Ziel der Schaffung eines besonders geschützten Biotops gem. §28a NNatG.
Teilbereich 7:
Umwandlung einer stark beweideten Grünlandfläche in extensiv genutztes Grünland durch Beseitigung von Unrat, Aufhebung bestehender Entwässerungsmaßnahmen, extensive Bewirtschaftung, Abpflanzung an der östlichen Grenze mit standortgerechten Laubgehölzen, Herausnahme der Nutzung eines 10m breiten Streifens entlang des Baches.
Teilbereich 8:
Herstellung und Aufwertung einer Grünlandfläche durch Entfernung von Unrat, Umwandlung einer Weihnachtsbaumkultur in Grünland, Extensivierung der Nutzung, Herausnahme eines 10m breiten Streifens am Bach aus der Nutzung, Aufhebung vorhandener Entwässerungsmaßnahmen.
Teilbereich 9:
Sicherung einer extensiven Grünlandfläche durch Pflege und Unterhaltung.
Teilbereich 10:
Entwicklung eines hochwertigen Feuchtgrünlandes, Extensivierung der Nutzung, Aufhebung der Entwässerungsmaßnahmen, Anlage einer Blänke.



URSCHRIFT

GEMEINDE BISSENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR.122
"Gewerbegebiet An der Autobahn"

MASSTAB 1:1000