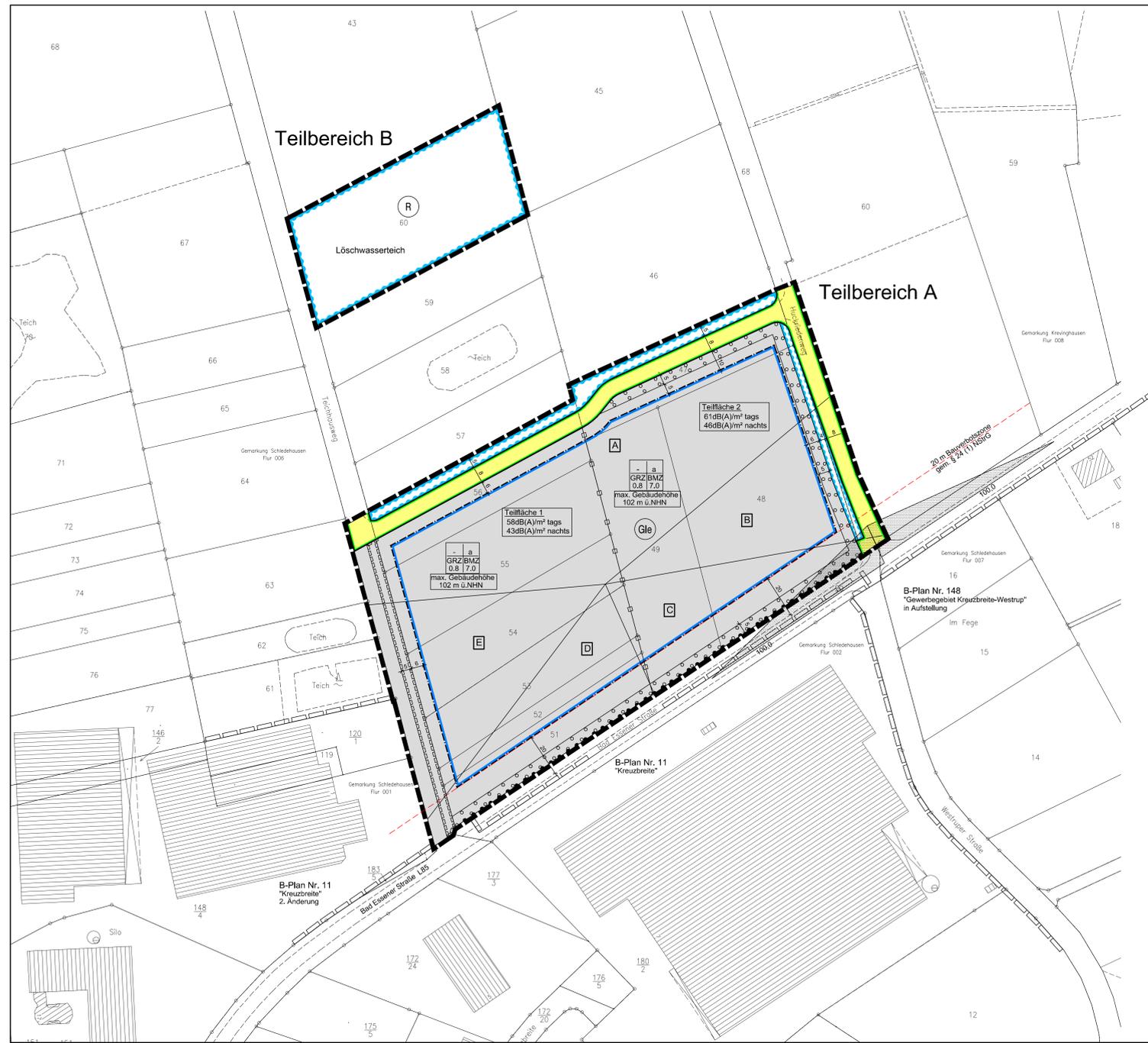


BEBAUUNGSPLAN NR. 147 "Gewerbegebiet Kreuzbreite - Im Bruch"



Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenerklärung 1980 vom 18.12.1980 (BGB, 1981 I. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGB, I. S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücknummer
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, L. V. m. § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - BMZ Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, L. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
 - Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11, 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenrückhaltebecken
 - 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
 - Emissionskontingent L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)
 - Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren
 - Richtungssektor
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Bauverbotszone gem. § 24 (1) Nr. 1 NStrG
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Ausschluss einzelner Gewerbebetriebe - Nutzungsregelung** (gem. § 15 BauNVO)
 - a. Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
 - b. Innerhalb des Plangebietes sind Bordelle, bordellartige Nutzungen, Nachtclubs, Sexkios, Betriebe mit Sektierbetrieben sowie weitere Einrichtungen des Sex-Gewerbes, die der Erlaubnis nach § 30a Gewerbeordnung bedürfen, nicht zulässig.
 - Emissionskontingentierung - Nutzungsgliederung** (gem. § 14 BauNVO)
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{eq} (Lärmemissionskontingente) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.
- | Teilflächen | L _{eq} tags (dB(A)/m²) | L _{eq} nachts (dB(A)/m²) |
|-------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| TF 1 | 58 | 43 |
| TF 2 | 61 | 46 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente L_{eq}, zus. zum Emissionskontingent L_{eq} addiert werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{eq} (Lärmemissionskontingente) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Hochwert: x = 5.793.326,00

Richtungssektoren	Winkelbereich in Grad*		Zusatzkontingent L _{eq} , zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
	Anfang	Ende	
A	265	50	11 / 11
B	50	80	1 / 1
C	80	156	4 / 4
D	156	217	6 / 6
E	217	265	0 / 0

Hinweise:

- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0°“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei im Uhrzeigersinn (rechtshändig).
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Bissendorf zur Einsicht bereit gehalten.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Gebäudehöhe** gem. § 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO
 - Möglichst für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Höhenbezugspunkt NN. Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingezeichnete maximale Gebäudehöhe bezogen auf NN nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Siloanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrschuh- Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.
- Grundflächenzahl** gem. § 19 (3) und (4) BauNVO
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen.

§ 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen gem. nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Es sind Pflanzungen im Reihenabstand von 1,5 m und mit einem Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen von 1,5 m vorzunehmen. Es sind jeweils Pflanzungen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück im Diagonalverband zu pflanzen. Die Bepflanzung ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenliste A entlang der Landesstraße

Straucharten:	Arnelanchier ovalis
Gewöhnl. Felsenbirne	Cornus mas
Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Hartriegel	Corylus avellana
Hasel	Eunonymus europaeus
Pflaumenhütchen	Fraxinus alnus
Faulbaum	Lonicera xylosteum
Loeckerische	Prunus spinosa
Schlehe	Sambucus nigra
Vollijer Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste B entlang Huckriedenweg und Planstraße Teichhausweg

Baumarten:	Straucharten:	Arnelanchier ovalis
Feld-Ahorn	Gewöhnl. Felsenbirne	Cornus mas
Hainbuche	Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Corylus avellana
Eiche	Fraxinus excelsior	Eunonymus europaeus
Holz-Apfel	Malus sylvestris	Fraxinus alnus
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Lonicera xylosteum
Stiel-Eiche	Quercus robur	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Sambucus nigra
	Holunder	Viburnum lantana
	Vollijer Schneeball	

Hinweise - Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenfunde**
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlickens sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinansammlungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen und über die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landes Osna-brück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osna-brücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osna-brück, 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.
- Immissionen**
 - a) **Immissionen aus der Landwirtschaft:** Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.
 - b) **Verkehrslärm:** Das Plangebiet wird von der L 85 (Bad Essener Straße) beeinflusst. Von dieser Verkehrsart gehen Emissionen aus. Für die im Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bausträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

- Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. §§ 44 ff BNatSchG**
 - Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich: Das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 kann dadurch vermieden werden, dass die Baufeldräumung (Fällen von Gehölzen, Gebüsch, Abschleppen der Ruderalfur oder des Bodens) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse erfolgt. Die Arbeiten sind daher in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar auszuführen.
 - Sofern die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden sollen, ist während der Fortpflanzungs- bzw. Aufzuchtzeit im Plangebiet durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung (Abschlebens des Oberbodens, Roden von Gehölzen) kein tatsächliches Brutvorkommen auf den dann betroffenen Flächen existiert.
- Bauverbotszone / Werbeanlagen**
 - Innerhalb der Bauverbotszone zur L85 sind in einem Abstand von 0-20 m, gemessen vom befestigten Fahrschuh der Kreisstraße, bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht zulässig.
- Einfriedigung entlang der Landesstraße 85**
 - Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 85 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen, lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrten Richtlinien).
- Vorhandene Leitungen**
 - Im Plangebiet und an dessen Rand befinden sich Leitungen von Versorgungsträgern. Erforderliche Abstimmungen von Baumaßnahmen im Zuge der weiteren Planungen (Erschließungsplanung, Bebauung) sind zu beachten.
- Eingriffregelung/externe Kompensation**
 - Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Das im Zuge der Eingriffregelung im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem ermittelte Kompensationsdefizit umfasst insgesamt 36.936 Werteinheiten (WE). Die Kompensation wird auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers nachzuweisen. Details zu den Kompensationsflächen und den beabsichtigten Maßnahmen sind in Kap. 9.2.4. im Anhang des Umweltberichtes enthalten. Die Kompensationsflächen liegen im Gebiet der Stadt Melle; sie müssen durch Grundbucheintrag rechtlich gesichert werden.
- FFH-Gebiet „Mausohr Jagdgebiet Belm“**
 - Etwa 1,2 km nordwestlich des Plangebietes liegen Teilflächen des FFH-Gebietes „Mausohr Jagdgebiet Belm“ (EU-Kennzahl: 3614-336; landesinterne Nr.: 448). Bei einer Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes bzw. bei einem Unternehmenswechsel ist eine Überprüfung der FFH-Verträglichkeit erforderlich.
- Fischtisch nördlich des Plangebietes**
 - Zur Feststellung von Veränderungen des Grundwassers ist ein hydrogeologisches Gutachten im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen zu erstellen, siehe Aufstellung OW5-Hydrogeologen v. 22. September 2015, Anlage der Begründung.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 50 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. 147 "Gewerbegebiet Kreuzbreite - Im Bruch", bestehend aus der Darstellung der Grenzen und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den
(SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schiedehausen Flur 6
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2012
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osna-brück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.07.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osna-brück, den 17.12.2015
Geschäftsnachweis: L4-751/2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osna-brück-Meppen
Katasteramt Osna-brück -
(Dienststempel)
gez. D. Eckert
Vermessungsinspektor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 26.11.2012 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.02.2015 durch Auslegung der Konzepte vom 10.02.2015 bis einschließlich 10.03.2015.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.01.2015 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.05.2015 bis 05.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger 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 10.12.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

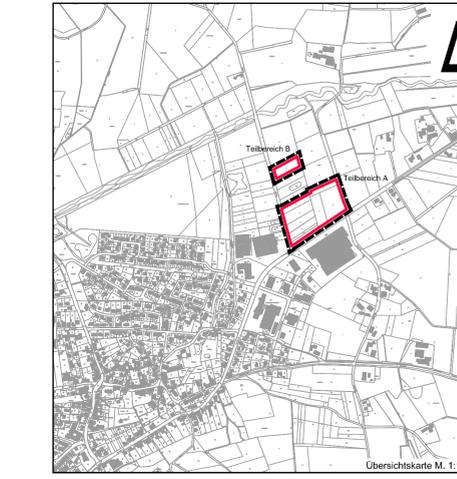
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 147 "Gewerbegebiet Kreuzbreite - Im Bruch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenmengenunablässigkeit oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeanstandet.

Bissendorf, den
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet		2014-10	Wb
gezeichnet		2014-10	Frd
geprüft		2015-12	Ev
freigegeben		2015-12	Ew

Wallenhorst, 2015-12-10
gez. J. Eversmann
Plan-Nr. H:\BISSENDORF\21216\PLAN\BSP\Bsp_nachr-147_08.dwg (Layout 1) - (1-1-10)