



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Grundstücksflächen -

WA Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen (5,0 m)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Planunterlagen	Auftragsnummer: 20120904-1
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Bissendorf
Gemarkung:	Stockum-Gut
Flur:	1
Maßstab:	1:500
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.06.2016). 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.	
Angefertigt durch	VERMESSUNGSINGENIEURE FLUSSMEYER Inh. Kirstin Flüßmeyer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Beratende Ingenieurin Amtdstraße 33 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96387-0 • Fax: 0541/9638777
Osnabrück, den	Öffentl. best. Verm.-Ing.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

- Es wird aus ortsgestalterischen Gründen empfohlen, Stellplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) mit Hecken einzufassen oder die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Gärten, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Bissendorf, Kirchplatz 1, 49143 Bissendorf, zur Einsicht bereitgehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

A.0 Aufhebung von Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB)

A.0.1 Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden die Bebauungspläne Nr. 105 „Stockumer Mark Nord“ und Nr. 146 „Oberhaschesche Mark“, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 u. 6 u. § 4 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im WA sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 der BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) nur ausnahmsweise zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m den §§ 16 und 19 BauNVO)

A.2.1 Die Bezugshöhepunkte zur Bestimmung der zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens sind die Oberkanten Mitte fertiger Erschließungsstraßen/Wege in Höhe des Schnittpunktes mit der senkrecht verlängerten Gebäudemittelachse. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den vorgenannten Bezugshöhepunkt um maximal 0,50 m überschreiten.

A.2.2 Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,50 m nicht überschreiten. Diese maximale Traufenhöhe gilt ebenfalls für die niedrigere Traufenseite bei Pultdächern.

A.2.3 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 9,50 m, bei Gebäuden mit Pultdach auf maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.

A.2.4 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m den §§ 22 und 23 BauNVO)

A.3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit den Bestimmungen der NBauO über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

A.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind mit folgenden Auflagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig: Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen, Carports oder sonstigen Nebenanlagen und der erschlüssenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

A.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

A.4.1 Je Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Wohngebäuden als Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

A.5 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.5.1 Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen. Diese Vorgabe entfällt, wenn auf dem Grundstück bestehende Großgehölze (Stammdurchmesser in 1 m Höhe mind. 15 cm) dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

A.5.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landschaftsökologischen Fachbeitrag (LÖF) zu verwenden.

A.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1 Als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldsperlings mindestens drei geeignete Nisthilfen im Umkreis von rund 500 m um das Pflanzgebiet an geeigneten Standorten vor Baubeginn anzubringen (Details: siehe auch Kapitel 6.2 des Landschaftsökologischen Fachbeitrages).

A.6.2 Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches unter 500 nm zulässig (Hinweis: marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten). Die Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblenden nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände hinein sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

A.6.3 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschnitten werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

B.1 Dächer

- Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind glänzende bzw. engobierte Oberflächen unzulässig.
- Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudesite 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und -einschnitte dürfen eine Höhe von 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,00 m und vom First ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.
- Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre Breite darf 1/3 der jeweiligen Traufseite der Gebäude nicht überschreiten.

B.2 Dächer und Fassaden von Doppelhäusern

B.2.1 Bei Doppelhaushälften sind Sockel-, Trauf-, Firsthöhe und die Dachneigung gleich auszuführen, Dachaufbauten sind nur mit gleichem Material und in der gleichen Bauform zulässig. Fassaden und Dacheindeckungen müssen im Material und Farbton gleich sein.

B.3 Vorgärten und Einfriedungen

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudelfluht - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und in einer Tiefe von mindestens 3,0 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind - mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten - gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Einfriedungen der Vorgärten dürfen eine Höhe von 0,80 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - nicht überschreiten.
- Einfriedungen sind nur in Form von Gehölzhecken aus Laubgehölzen zulässig. Von den Nadelgehölzen dürfen lediglich Eiben (Taxus baccata) sowie Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) verwendet werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzaune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von den angrenzenden öffentlichen und/oder privaten Flächen optisch nicht wahrnehmbar sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den (L.S.) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat am **28.04.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am **12.04.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Bissendorf, den (L.S.) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat am **28.04.2016** den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am **12.04.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom **20.04.2017** bis einschließlich **19.05.2017** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bissendorf, den (L.S.) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am **15.06.2017** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den (L.S.) Bürgermeister

In Kraft Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Bissendorf, den (L.S.) Bürgermeister

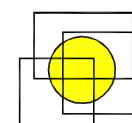
Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den (L.S.) Bürgermeister

Planverfasser

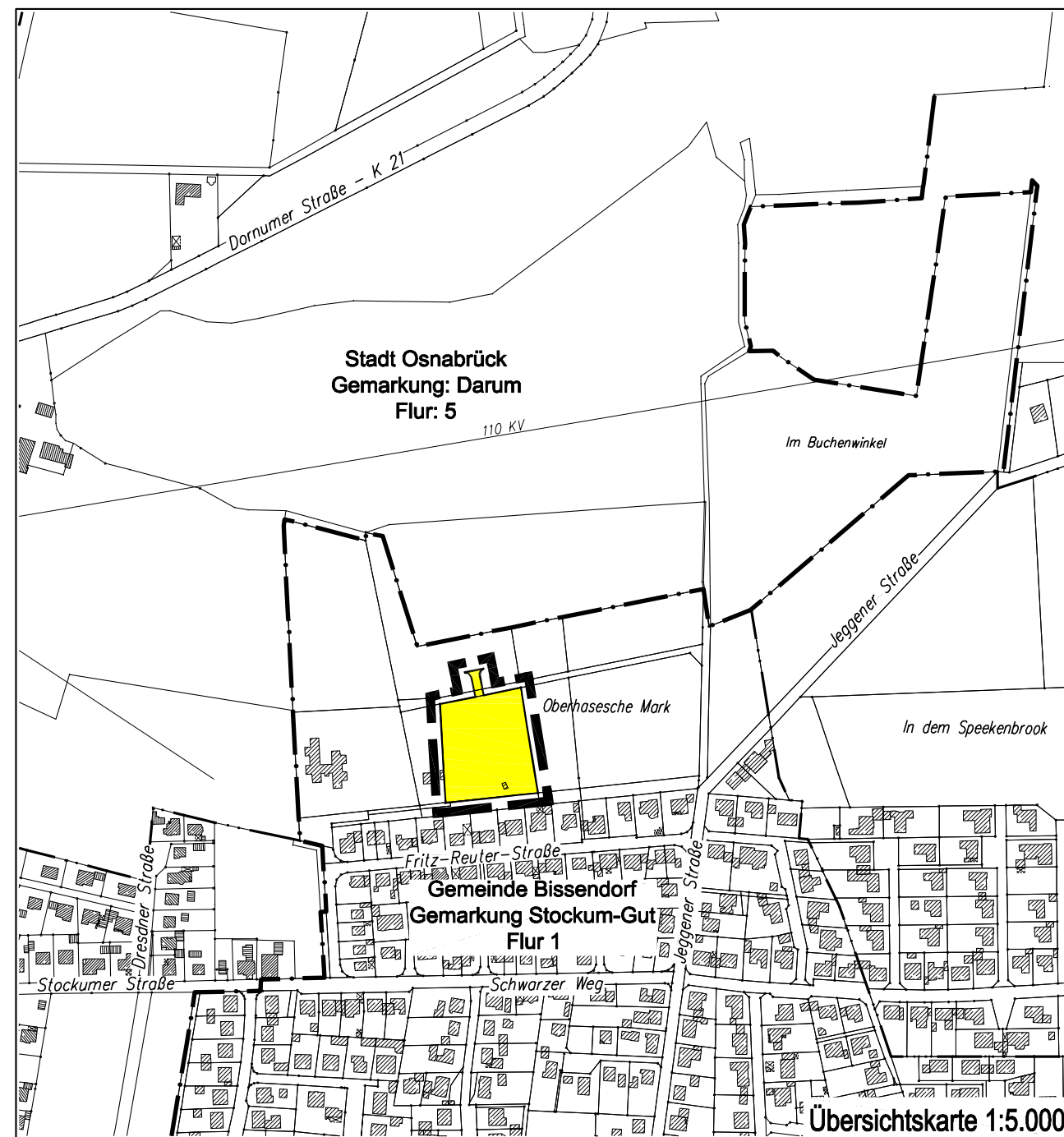
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom



PLANUNGSBÜRO
Dehling & Tivisselmann
Stadt-, Bauland- und Landschaftsplanung
Salzstraße 4 • 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222-57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 18.10.16 / 07.03.17 / 23.05.17 / 07.06.17

Gemeinde Bissendorf



ENDFASSUNG

Bebauungsplan Nr. 157

"Oberhaschesche Mark - Erweiterung"

mit örtlicher Bauvorschrift
Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Stand: Endfassung

Gemarkung Stockum-Gut, Flur 1