



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (BGB, 1991, S. 50) in der aktuell gültigen Fassung und der Bebauungsplanverordnung vom 23.09.1990 (BGB, S. 10) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücknummer

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, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- 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)
- Sonstige Planzeichen**

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAL 06 von ständigen Sichtreiecken freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkanten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Teilbereiches für passive Schallschutzmaßnahmen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BauNVO

a) Innerhalb des M1-Gebiets sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

b) Innerhalb des M2-Gebiets sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3, 6, 7, 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

c) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhenrout (NN) darf 75,50 m nicht überschreiten.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

a) Traufhöhe:
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Scheitelpunkt des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachdeckung, darf im M1-Gebiet 6,50 m nicht überschreiten.

b) Firsthöhe:
Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf im M1-Gebiet 9,50 m nicht überschreiten.

1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt.

1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die Teilbereiche des M1-Gebiets, die durch die planungsrechtliche Festsetzung Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB von der Planstraße getrennt sind, ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal fünf Metern zulässig.

1.6 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der Kreisstraße K 324 „Schiedehäuser Straße“ ausgehenden Schallemissionen zu treffen.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzufügen (Tabelle 8, DIN 4109).

Einstufung Lärmpegelbereich (LFB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Schiedehäuser Straße *)	Geschoss	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen
EG und OG	EG und OG	EG und OG	LPB III
(Rückwärtige Fassade der Gebäude im Bezug auf die Schiedehäuser Straße *)	EG und OG	-	-

*) Erläuterung/Definition:
Fassaden der einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenseite bilden
Seitenfassaden
Fassaden der einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenseite bilden
Rückseiten der Gebäude
Fassaden der einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenseite bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftungsanlage abgewandte Fenster besteht (hier: Westseite, rückwärtige Fassaden wie in der vorangehenden Tabelle angegeben). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Lüftungswerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 BauNVO

2.1 Dachausbildung

a) Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln von mindestens 6° zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind im gesamten Plangebiet Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontgiebel).

b) Dachaufbauten (Gäuben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walngrad einhalten.

2.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind durch Mauern bis max. 0,80 m oder lebende Hecken bzw. Zäune bis max. 2,00 m, gefenesterte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m in Form von Zäunen oder lebenden Hecken zugelassen; Kombinationslösungen Hecke / Zaun sind zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 141 „Jegggen - Nördlich Heidekamm“

Durch den Bebauungsplan Nr. 155 „Südlich Pfingstweg“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 141 „Jegggen - Nördlich Heidekamm“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich Pfingstweg“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141 „Jegggen - Nördlich Heidekamm“ für die überplanten Flächen unwirksam.

3.2 Ersatzflächen

a) Der Bebauungsplan Nr. 155 „Südlich Pfingstweg“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die ausgleichend aus § 10 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu kompensieren sind. Diese externen Ausgleichsflächen zur Verfürgung: Gemarkung Grambergen, Flur 9, Flurstücke 143/1, 147, 191/1, 74/1, und 16 (siehe nachstehenden Übersichtspläne).

b) Der Bebauungsplan Nr. 155 „Südlich Pfingstweg“ überplant Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die zum Ersatz der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 141 „Jegggen - Nördlich Heidekamm“ festgesetzt sind. Dazu steht eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung: Gemarkung Grambergen, Flur 9, Flurstück 147 (siehe nachstehenden Übersichtspläne).

Erstattet ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Diese externen Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans voll zugeordnet.

3.3 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinplatzierungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49076 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.

3.4 Straßenverkehrsamt

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße K 324 „Schiedehäuser Straße“ beeinflusst. Von der gesamten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrslage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

3.5 Bauverbotszone

Längs der Kreisstraße K 324 „Schiedehäuser Straße“ dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NdschG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befahrenden Fahrbahn, und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Das gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.6 Freihaltung der Sichtreiecke

Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtreiecke von Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

3.7 Geruchsimmissionen

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ordentlich zu bewerten und hinzunehmen.

3.8 Artenschutz (Bauleistungsplanung)

Bei der Planung von Bauleistungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) Abschneiden von vegetationsbedecktem Oberboden, die zu einer Entfernung der Bruchstücke und damit zu einer Entfernung möglicher artenschutzrechtlicher Teilbestände führen, müssen nach Abschluss der Brulassung und vor Beginn der neuen Brulassung (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden.

Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschneiden von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltschutzbehörde) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelgeleiten zu überprüfen.

3.9 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, etc.) sind im Rahmen der Darstellung der Darstellung und der Gemeinde Bissendorf im Fachdienst Planen und Bauen eingesehen werden.

3.10 Abfallbehälter

Die Abfallbehälter aus der Sackgasse müssen in den Windemauern gestellt werden, da die Müllsammlerfahrzeuge keine anderweitige Möglichkeit zu drehen haben.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.1990 (BGB, I S. 214) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (BauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NdschVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 276) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 155 „Südlich Pfingstweg“, bestehend aus der Zeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am: die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich Pfingstweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bissendorf, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Jegggen, Flur 7
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2016
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Mitte
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.04.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswirksam. Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den Geschäftsnachweis: L4-0298/2016
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Mitte (Dienststempel)

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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans 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

Übersichtskarte M 1:20000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung	IPW	Datum	Zeichen
Waltenhorst, 2017-04-05	bearbeitet gezeichnet geprüft freigegeben	2016-04 2016-04	Rd Hl

Plannummer: H:\BISSENDORF\155\155\PLANE\VP\Ute_Jepke-155_04_05.dwg (geplant)

Gemeinde **Bissendorf** LANDKREIS OSNABRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 155
"Südlich Pfingstweg"
mit Örtlichen Bauvorschriften
Ausfertigung zum Satzungsbeschluss Maßstab 1:500