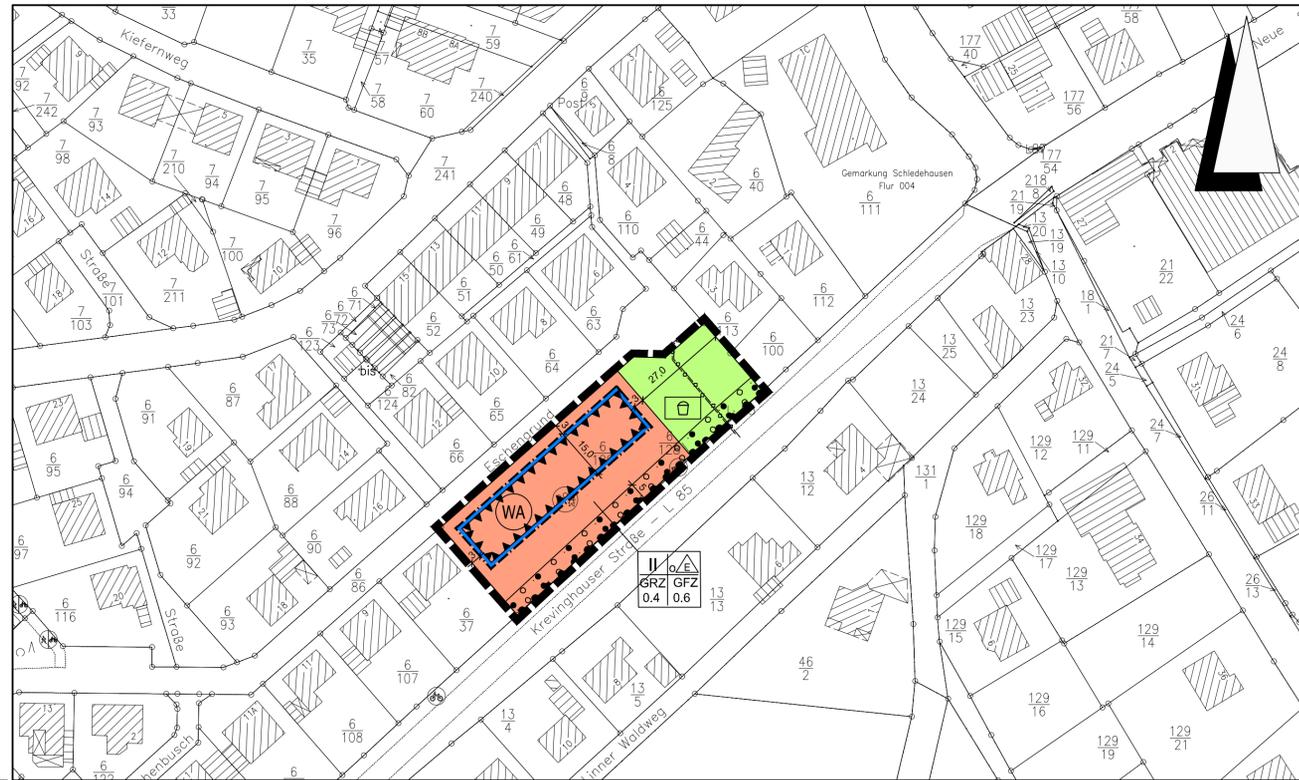


BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "Freudental", 5. Änderung



B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

Bedachung der Gebäude

1.1 Dachformen und Dachneigungen
Die Wohngebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 32° (Mindestdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung). Ausgenommen von den o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 30 m², sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße und Erker
Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

C. Hinweise:

1. Verkehrslärm
Das Plangebiet wird von einer vorhandenen Verkehrsanlage Krevinghauser Straße (L 85) beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Einfriedigungen zur Landesstraße
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 Zufahrtlinien und § 15 NBauO).

3. Versorgungsleitungen
Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Zudem sind weitere Leitungen von Versorgungsträgern vorhanden. Vor Baubeginn besteht daher die Pflicht, mit den verschiedenen Versorgungsträgern die Lage von Leitungen zu recherchieren und abzustimmen bzw. - soweit erforderlich - die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen.

4. Belange des Artenschutzes (gem. § 44 BNatSchG)
Sollten besonders geschützte Arten oder deren Lebensstätten (z.B. Nester oder Bruthöhlen) bei den Bauarbeiten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen. Es ist dann zu prüfen ob ggf. Ausnahmegenehmigungen oder ggf. eine ökologische Baubegleitung erforderlich werden. Die ergänzenden Hinweise unter Punkt 11 der Planbegründung sind zu beachten.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben	
-----	Gemarkungsgrenze
-----	Flurgrenze
-----	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
-----	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
-----	Flurstücksnummer
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen	

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
2. 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	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	Glasfaserkabel
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
13. 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 und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
15. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i. V. m. § 2 der textlichen Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- a) Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- b) Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)
Höhenbezugspunkt für die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Fahrbahnachse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mit der Gebäudeachse (Mitte des Gebäudes) des jeweiligen Wohnhauses.
- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den o.a. Höhenbezugspunkt maximal um 0,5 m überschreiten.
 - Firsthöhe der Gebäude
Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) 10,0 m nicht überschreiten.

- § 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Orientierungswerte der DIN 18 005 von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden innerhalb des WA-Gebietes überschritten. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise; 11/1989) einzustufen.

Gebüdefassaden	Geschoss	Lärmpegelbereiche (LPB)
Fassaden zur Krevinghauser Straße L 85 *)	EG und OG	III
Seitenfassaden *)	EG und OG	III
Rückseiten *) der Gebäude	EG und OG	III

*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur Straße L 85	Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden
Seitenfassaden	Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden
Rückseiten der Gebäude	Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist im Plangebiet an den Fassaden mit der Angabe von Lärmpegelbereichen, aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben (soweit keine Lüftungsmöglichkeit über rückseitige Fenster besteht; d.h. Fassaden ohne die Festsetzung von Lärmpegelbereichen). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Lage der Außenwohnbereiche ist im Lärmschatten von Gebäuden, Gebäudeteilen, Nebengebäuden oder Wänden zulässig (auf der von der L 85 abgewandten Seite; das heißt hinter Wänden oder Bauwerken mit einem Mindestschalldämm-Maß von R_w=25 dB, einer Mindesthöhe von 2,5 m und einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse).

Hinweis:
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Bissendorf zur Einsicht bereitgehalten.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 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 27.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.05.2016 bis 06.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 22.09.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Bekanntmachung

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 Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes 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

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, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 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. 7 "Freudental", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schledehausen, Flur 4
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2015

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

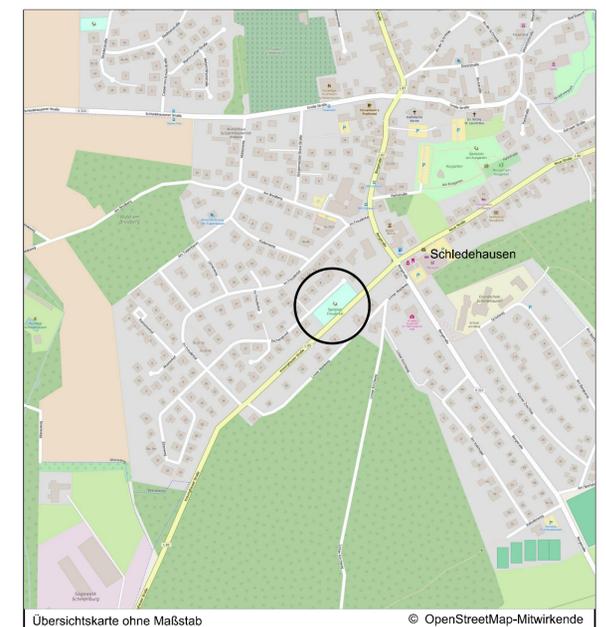
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.10.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den

Geschäftsnachweis: L4-876/2015



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet		2015-11	Ni
gezeichnet		2015-11	Koh
geprüft		2016-09	RI
freigegeben		2016-09	Ev

Wallenhorst, 2016-09-22 ge. J. Eversmann

Plan-Nummer: H:\BISSENDO\215407\PLAENE\BP\top_bplan-7-Soen_02_Urschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde
Bissendorf LANDKREIS OSNABRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"Freudental" 5. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften
ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000