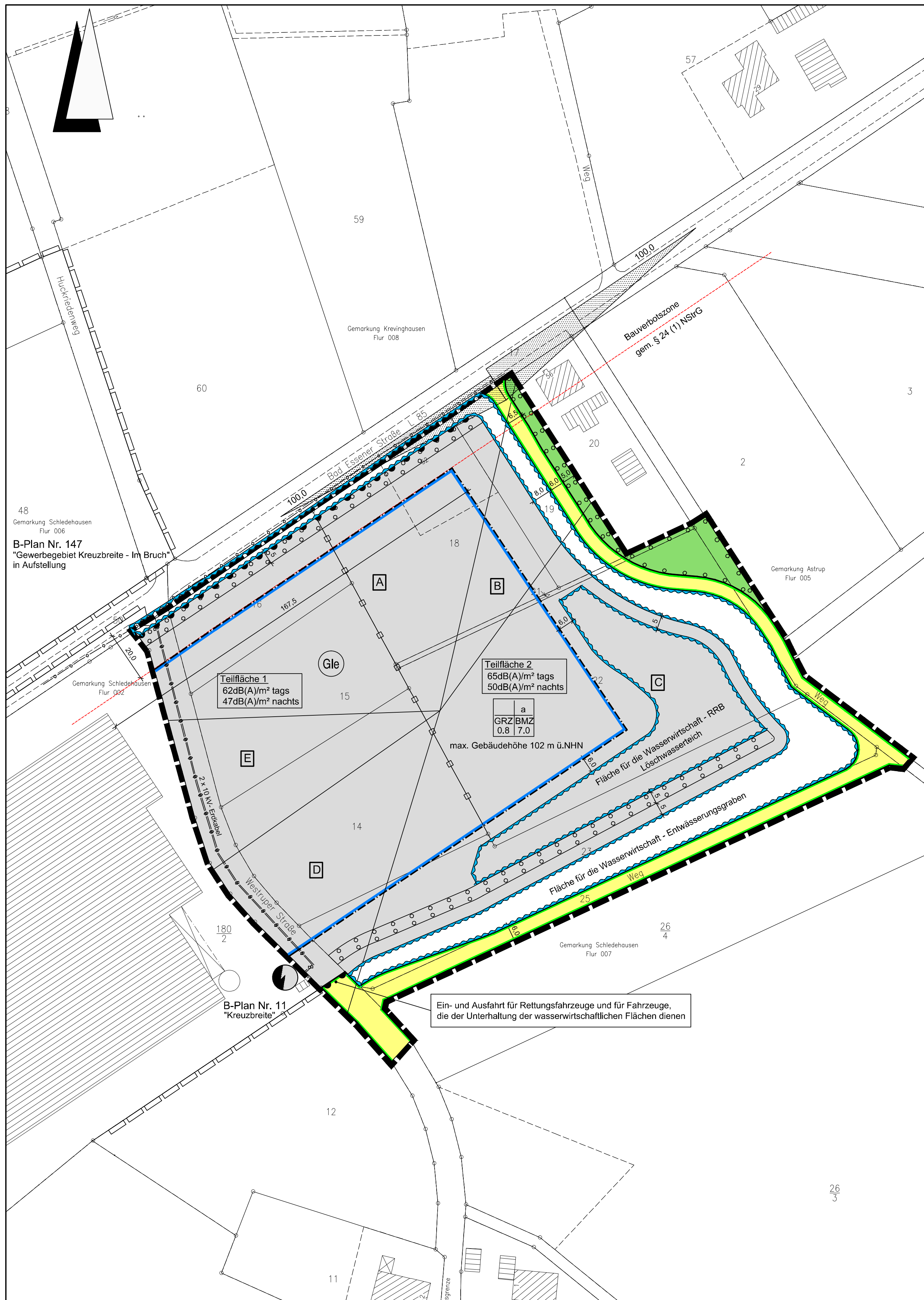


# BEBAUUNGSPLAN NR. 148

## "Gewerbegebiet Kreuzbreite - Westrup"



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeicherverordnung 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.	
<b>I. Bestandsangaben</b>	
--- Gemarkungsgrenze	20 Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze	
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	Wirtschaftsgebäude, Garagen
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	
--- Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen	
<b>II. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO	
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. 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	
Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
Trafostation	
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
unterirdisch	
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
private Grünfläche	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
RRB	Regenrückhaltebecken
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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift	
Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente	
Emissionskontingent L <sub>EK</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)	
Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren	
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) NrStG	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### § 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben - Nutzungsregelung gem. §1 (5) BauNVO Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

2. Emissionskontingenterierung - Nutzungsabgrenzung gem. §1 (4) BauNVO, Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK (Lärmemissionskontingente) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilflächen	LEK tags (dB(A)/m²)	LEK nachts (dB(A)/m²)
TF 1	62	47
TF 2	65	50

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

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK<sub>Z</sub>, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:

Rechtswert: x = 32.448.200,00

Hochwert: y = 5.793.288,00

Richtungs-sektoren	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent L <sub>EK</sub> zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
	Anfang	Ende	
A	268	13	11 / 11
B	13	36	1 / 1
C	36	197	4 / 4
D	197	235	6 / 6
E	235	268	0 / 0

#### Hinweise:

- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0°“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
- 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

1. Gebäudehöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO Maßgeblich für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Höhenbezugspunkt NHN. Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingezeichnete maximale Gebäudehöhe bezogen auf NHN nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Siloanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl- Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

2. Grundflächenzahl gem. § 19 (3) und (4) BauNVO Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen des Regenrückhaltebeckens und der Pflanzstreifen entlang der Landesstraße als unbebaute Flächen des Industriegebietes in die Berechnung der GRZ einzustellen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen.

##### § 3 Zu- und Ausfahrtverbot zur Westruper Straße gem. § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB

Zur Westruper Straße ist keine Grundstückszu- oder -abfahrt zulässig, die der gewerblichen Betriebsnutzung dient. Zulässig ist zur Westruper Straße eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und für Fahrzeuge, die der Unterhaltung der wasserwirtschaftlichen Flächen - Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken - dienen.

##### § 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu bepflanzen:

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 Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück im Diagonalverband zu pflanzen. Es sind Pflanzen aus nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden:

Baumarten:	Straucharten:	Amelanchier ovalis
Feld-Ahorn	Gewöhnl. Felsenbirne	Cornus mas
Hainbuche	Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Hartnagel	Corylus avellana
Esche	Hasel	Euonymus europaeus
Hot-Äpfel	Pflaumentischen	Frangula alnus
Vogel-Kirsche	Faulbaum	Lonicera xylosteum
Stiel-Eiche	Heckenkirsche	Prunus spinosa
Eberesche	Quercus robur	Sambucus nigra
	Sorbus aucuparia	Viburnum lantana
		Viburnum opulus

##### § 5 Bepflanzung im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens und des Entwässerungsgrabens gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Böschungs- und Randflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltebecken und Entwässerungsgraben) sind auf mind. 10% der Böschungs- und Randflächen mit Pflanzen der in § 4 genannten Pflanzenauswahl zu bepflanzen. Zum Bauentwurf ist ein entsprechender Pflanzplan vorzulegen.

#### Hinweise - Nachrichtliche Übernahmen

1. Geländeaufhöhung/Geländeabgrabung Innerhalb des Planungsraumes ist ein Abtrag des Geländes in Teilbereichen erforderlich und zulässig (Geländeprofilierung).

2. Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammungen, Schläcken 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 Epochen 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Immissionen  
a) Immissionen aus der Landwirtschaft Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.  
b) Verkehrslärm Das Plangebiet wird von der L 85 (Bad Essener Straße) beeinflusst. Von dieser Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. §§ 44 ff BNatSchG Unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 ff BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt:  
- Um die Verletzung und Tötung von Individuen europäischer Vogelarten auszuschließen, darf die Baufeldräumung, (erste Inanspruchnahme des Bodens durch Bodenabtrag oder -auftrag etc., Entfernen von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Die Arbeiten sind daher in der Zeit vom 1. September bis Ende Februar auszuführen. Sofern die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden sollen, ist während der Fortpflanzungs-, bzw. Aufzuchtzeit durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung (Abschiebens des Oberbodens, Roden von Gehölzen) kein tatsächliches Brutvorkommen auf den den betroffenen Flächen existiert. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.  
- Um Beeinträchtigungen der Felderchenreviere zu vermeiden, ist während der Brutzeit (Ende Februar bis August) auch das Baulfeld inkl. Lagerflächen auf den Geltungsbereich des B-Planes zwingend zu begrenzen. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht in Anspruch genommen werden.

5. Bauverbotszone / Werbeanlagen Innerhalb der Bauverbotszone zur L85 sind in einem Abstand von 0-20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht zulässig.

6. Einfriedung entlang der Landesstraße 85 Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 85 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrünze mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NrStG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrten Richtlinien).

7. Vorhandene Leitungen Im Plangebiet und an dessen Rand befinden sich Leitungen von Versorgungsträgern. Die Hinweise der Leitungsträger zum Schutz dieser Leitungen sowie der zwingend erforderlichen Abstimmung von Baumaßnahmen im Zuge der weiteren Planungen (Erschließungsplanung, Bebauung) sind zu beachten.

Auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen; diese sind bei der Gemeindeverwaltung einzusehen.

8. Eingriffsregelung/externe Kompensation Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Das im Zuge der Eingriffsabwägung (s. Umweltbericht) ermittelte Kompensationsdefizit wird durch den Grundstückseigentümer durch Erwerb entsprechender Wertpunkte aus dem Flächenpool Meyer zu Reckendorf, Hiltner, ausgeglichen. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung liegt der Gemeinde Bissendorf vor.

9. 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.

### 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. 148 "Gewerbegebiet Kreuzbreite - Westrup", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den ..... Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 "Gewerbegebiet Kreuzbreite - Westrup" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bissendorf, den ..... Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schledehausen, Flur 7  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2012  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 16.10.2015  
Geschäftsachweis: L4-752/2012

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück -  
(Dienststempel) ..... gez. D. Eckert .....  
Vermessungsdirektorin

### 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

### Erneute verkürzte Beteiligung

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind mit Schreiben vom 07.09.2015 berührte Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange mit verkürzter Frist erneut beteiligt worden. Gleichzeitig sind mit Schreiben vom 07.09.2015 Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit 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 08.10.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den ..... Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 148 "Gewerbegebiet Kreuzbreite - Westrup" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

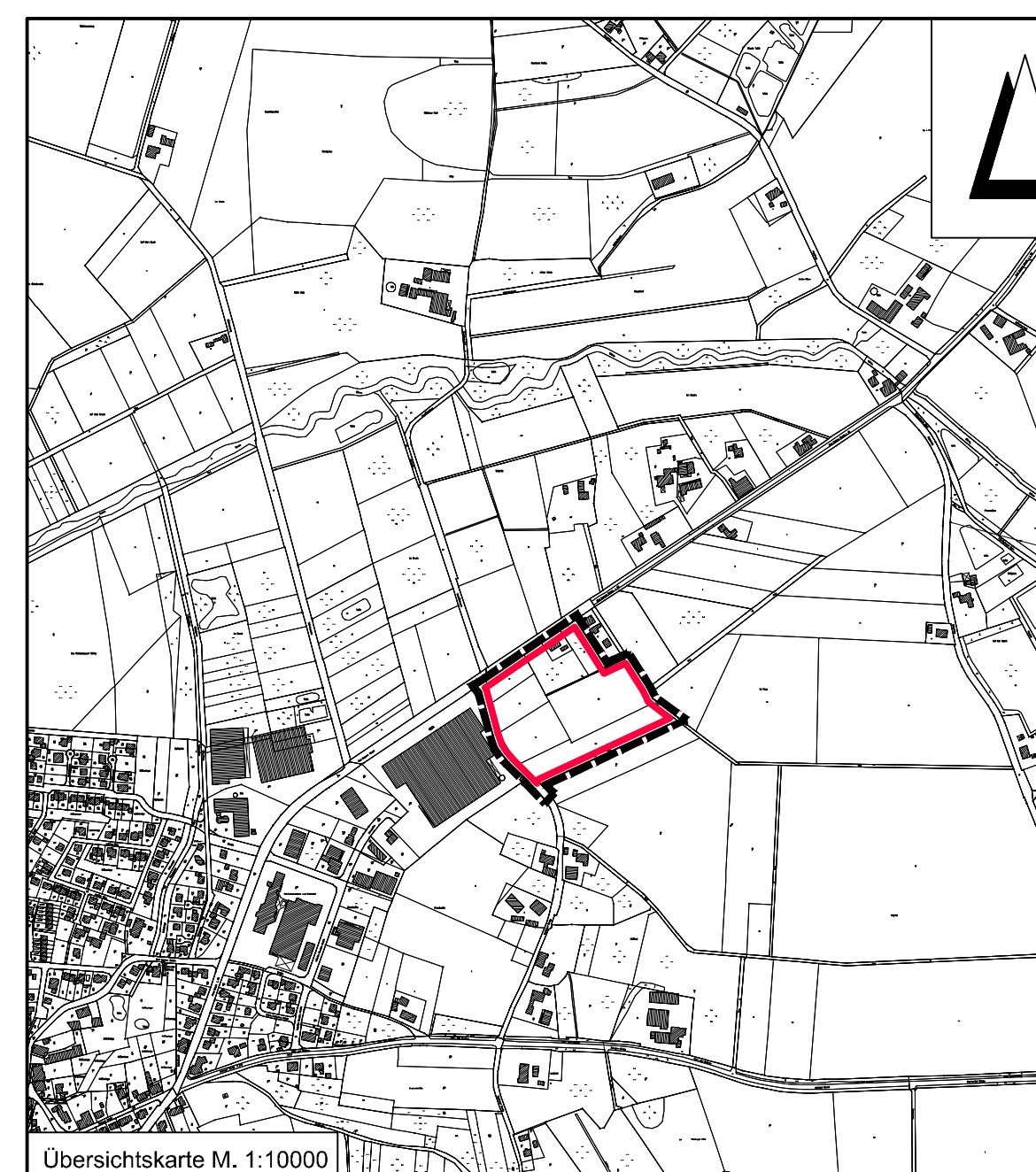
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bissendorf, den ..... Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	2013-12	Wb	
gezeichnet	2013-12	Nie/Hd	
geprüft	2015-10	Wb	
freigegeben	2015-10	Ev	

Plan-Nummer: H:\BISSENDORF\212269\ABBA\B\2015-10-08\_Entwurf\BP\_Ver\_Splan\_148\_Abschrift.dwg\Layout1 - (E1-1-0)

**Gemeinde Bissendorf**  
LANDKREIS OSNABRÜCK  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 148**  
**"Gewerbegebiet Kreuzbreite - Westrup"**

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
Letztes Problem: 2015-10-19		Letztes Speicheldatum: 2015-10-19