Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. v. 27. August 1997(BGBl. I , Seit 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBI. I § 1359) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 13. Juli 199 (Nds. GVBI.S. 199), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.Oktober 1997 (Nds. GVBI.S. 422) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. August 1996 (Nds GVBI. S. 382), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. März 2001 (Nds. GVBI. § 11), hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Jeggen-Ortsmitte", 6 Änderung und Erweiterung bestehend aus Planzeichnung den nebenstehenden textliche Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, al Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 05.07.2005

gez.Halfter Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am 04.11.2004 die Aufstellun des Bebauungsplanes Nr. 1 "Jeggen-Ortsmitte", 6. Änderung und Erweiterung beschlossen. De Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 21.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht

Bissendorf, den 08.07.2005

gez. Halfter Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Jeggen Flur 4

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vor 12.12 2002, Nds. GVBI. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe is

nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

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

Osnabrück, den 06.07.2005

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Osnabrück, - Katasteramt -

gez. Dr. Wissel, Verm. Dir. Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück Osnabrück, den 06.07.2005

gez. i. A. Heike Roßmann Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2005 der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentlich Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.05.2005 bi einschließlich 24.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 08.07.2005

gez. Halfter Director sister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken un Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2005 als Satzung (§ 1 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 08.07.2005

gez. Halfter Bürgermeister

Inkrafttreten

.. im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrüc Der Bebauungsplan wurde am Nr.gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am.. ..rechtsverbindlich geworden.

Bürgermeister

Bissendorf, den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung vo Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nich geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel de Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt: I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB

- 1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) In den WA -Gebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal zw Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)
- 2.1 Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahlen ist die Fläche de Baugrundstücke abzüglich der in der Planzeichnung festgesetzte Bepflanzungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstüc lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrige baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetz Grundflächenzahl nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung / Geschossflächenzahl (§ 20 (3) BauNVO) Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in andere Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörende Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässig GFZ anzurechnen.
- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16
- 4.1 Sockelhöhe
- Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließende Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte de Gebäude 0,5 m nicht überschreiten, sofern nicht die in den folgenden Bestimmunge genannten Voraussetzungen gegeben sind. - Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich de überbaubaren Fläche innerhalb eines Baugrundstückes zwischen 0,5 und 1,0 m, § darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0.2 m über de höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen. - Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich de überbaubaren Fläche innerhalb eines Baugrundstückes mehr als 1.0 m, so muss d
- 4.2 Traufenhöhe Die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertige Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehende Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, darf die folgenden Werte nic

Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens in einem Punkt a

- in den WA -Gebieten: bei einer Dachneigung unter 30° min. 4,0 bis max. 5,5 m

-in den WA -Gebieten: max. 9,0 m

gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

- bei einer Dachneigung über 30° max. 4,0 m Firsthöhe Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertige Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf die folgenden Werte nich überschreiten:
- Abweichende Bauweise Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine Gebäudelängsseit
- von maximal 30 m nicht überschreiten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNV sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Flächen fü Anpflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumer Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind in de Bereichen zwischen straßenseitiger Baugrenze in seitlicher Verlängerung zur jeweilige Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB j angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaur oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft z erhalten (siehe Pflanzliste im Anhang).
- Innerhalb des Kinderspielplatzes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortgerecht einheimische Laubgehölze zu pflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang).
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 "Jeggen-Ortsmitte", 6. Änderung un Erweiterung treten die ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderungen un

- 11. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 56 / 48 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht.

 - vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm Maße R'_{w.res} angegeben.

		Geschoss	Teilbereich Ausweisung WA
Einstufung	Nordwest-, Nordost- und	EG und OG	LPB II
Lärmpegelbereiche			
(LPB)	Vorder- und Seitenfronten bzgl.		(30 dB)
	der Straße (erforderliches Schalldämm-Maß R´,,,,,,,,)		

Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über der von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südostseite). 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.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN OBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO
- 1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte
- 1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 20°bis 45°.
- 1.2 Die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen gilt nicht für Dachgaube
- 1.3 Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sir Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Trauflänge -gemessen in d senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes - nic
- senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, dass - vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m. - vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- 1.5 Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleich Neigung und Deckung auszuführen.
- HINWEISE
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfund (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sow auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solch-Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nd Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierur Weser-Ems, Dez. 406 -Archäologische Denkmalpflege - oder der untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde ur Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nic die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Bearbeitungsbedingt kommt es auf den umliegenden landwirtschaftlich genutzte Flächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zu Geruchs Geräusch- und Staubemissionen, diese sind unvermeidbar und als ortsüblic
- Grundwasserschutz Das Plangebiet im Ortsteil Jeggen liegt im Wasserschutzgebiet (WSG) Jegge Schutzzone III. Die mit Verordnung vom 08.09.1995 und 20.02.2003 ergangene Schutzbestimmungen sind zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unt Anwendung der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen Wassergewinnungsgebieten (RiStWag)" herzustellen.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum

		Geschoss	Teilbereich Ausweisung WA
tufung	Nordwest-, Nordost- und	EG und OG	LPB II
pegelbereiche	Südwestseiten der Gebäude;		
)	Vorder- und Seitenfronten bzgl.		(30 dB)
	der Straße (erforderliches		

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des

- Zwerchhäuser, untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen.
- Die Höhe der Dachaufbauten und Einschnitte sind auf 1,80 m, gemessen in de
- 1.4 Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre Breite darf 1/3 der jeweiligen Traufseite der Gebäuc

- Der erforderliche Grenzabstand laut Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (§ 50) b der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist einzuhalten.

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED

Abweichende Bauweise (siehe Ziffer 5 der textl. Festsetzungen)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

§§ 22 und 23 BauNVO)

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

`BauNVO)

gemäß Planzeichenverordnung 90

Allgemeine Wohngebiete

maximal 2 Wohnungen

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Beschränkung der Zahl der Wohnungen,

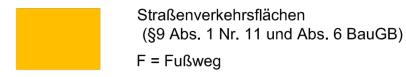
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

(§ 4 BauNVO)



5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

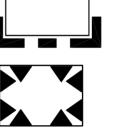
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplfanzungen sowie von Gewässern

(z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a9 und b) BauGB) Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier LSG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

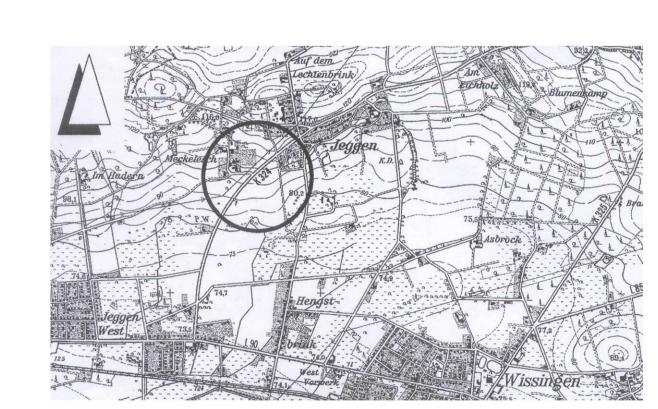


Umgrenzung der Flächen für besondere Analgen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 324 im Norden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH Gemeinde Bissendorf Bebauungsplan Nr. 1 "Jeggen-Ortsmitte", 6. Änderung und

Erweiterung mit örtlichen

http://www.nlg.de E-Mail info@osnabrueck.nlg.de Bissendorf

Am Scholerberg 6 49082 Osnabrück Telefon 0541 / 957 33 - 0

Bauvorschriften über die Gestaltung Maßstab: 1:1 000 geändert: gez.: Roßmann

Abschrift

Osnabrück, den 23.06.2004 Planverfasser: