

Die Sockelhöhe darf - gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse – in der Mitte der Gebäude 0,50 m nicht überschreiten.

Traufenhöhe Die Traufenhöhe der Gebäude – gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut – darf die folgenden

bei einer Dachneigung unter 30°: min. 4,0 m bis max. 5,8 m bei einer Dachneigung über 30°: max. 4,0 m

Bürgermeister

Herausgeber:

Geschäftsbuch: 135036

Dem Plan liegen zugrunde:

11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)

in der aktuell gültigen Fassung

03.04.2012 (Nds. GVBI. S.46).

Planunterlage

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bissendorf Flur 1

Regionaldirektion Osnabrück

Vermessungs- und Katasterverwaltung

bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG -

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom

Planzeichenverordnung 1990 - Planz V 90 - vom 18.12.1990 (BGBI, 1991 | S. 58).

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509).

23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548).

(Stand vom 13.06.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen

Maßstab: 1:1000

Dipl.-Ing. Manfred Brunemann

Grönenberger Straße 1a, 49324 Melle

2.3 Firsthöhe Die Firsthöhe der Gebäude – gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut – darf 9,0 m nicht über-

Anzahl der Wohnungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Im Plangebiet dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO von 25 m nicht überschreiten (abwei-

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind in den Bereichen zwischen straßenseitiger Baugrenze in seitlicher Verlängerung

zur jeweiligen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeu-

Überschreitung Grundflächenzahl Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4)

gen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

auszuzäunen.

Satz 2 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Externe Kompensationsmaßnahmen siehe Umweltbericht)

8.1 E 1: Entwicklung und dauerhafte Nutzung von "Extensivgrünland" auf zurzeit halbintensiv genutzter Weidefläche als produktionsintegrierte Maßnahme, Ausgleich von 23.010 Werteinheiten Auf dem Flurstück 51/51 der Flur 1, Gemarkung Bissendorf werden auf einer Fläche von 38.350 m folgende Maßnahmen durchgeführt: Das südöstlich an die Grünlandfläche angrenzende Regenrückhaltebecken ist

Zu dem westlich an die Maßnahmenfläche angrenzenden Graben ist ein ca. 6 Meter breiter Streifen aus der Nutzung zu nehmen und aus zu zäunen. Dieser Streifen darf lediglich im Zuge von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen von Zeit zu Zeit gemäht werden. Die bestehende Grasnarbe wird auf einem Flächenanteil von insgesamt ca. 50 % der gesamten Maßnahmenfläche gefräst und anschließend zur Anreicherung

des Arteninventars mit einer geeigneten Kräutermischung angesät.

Die zu fräsenden Streifen sollen drei Meter Breite aufweisen und von Süd nach Nord, beginnend sechs Meter östlich des bestehenden Grabens, angeleat werden. Zwischen den Frässtreifen soll jeweils ein ca. drei Meter breiter Streifen mit bestehender Grünlandvegetation belassen werden. Die Nachsaat auf den gefrästen Streifen erfolgt im April oder alternativ als Spätsommereinsaat (August/September). Das Saatgut wird dabei oberflächig auf den gefrästen Streifen ausgebracht und anschließend angewalzt, damit

Im ersten Jahr der Nachsaat erfolgt keine Beweidung auf der gesamten Fläche. In dieser Zeit mindestens zweimalig eine Mahd ab Frühjahr (ab einer Vegetationshöhe von ca. 20 cm). Das Mähgut soll als Heu mit leichten Ma-

Auf der gesamten Fläche erfolgt anschließend (nach einem Jahr) eine extensive Grünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Nutzung welche dauerhaft

keine Veränderung des Reliefs (z. B. Auffüllen von Boden), kein Walzen, Schleppen, keine Reparatur der Weidezäune in der Zeit vom

keine Düngung, maximal "Erhaltungsdüngung" mit Stallmist nach Abstimmung mit der UNB möglich. keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und chemischen Insektenvernichtungsmitteln

Verzicht auf Maßnahmen, die die bestehende Entwässerung verbessern, "Portionsbeweidung" mit maximal 1.5 Großvieheinheiten (GV) pro ha/Jahr. Eine Abweichung der Beweidungsintensität ist in Abstimmung mit der UNB

8.2 E 2: Pflanzung und Entwicklung einer naturnah aufgebauten Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Laubgehölzen auf intensiv genutzter Ackerfläche, Ausgleich von 6.700 Werteinheiten Diese Maßnahme wird auf den Flurstücken 51/51 und 51/49 der Flur 1, Gemarkung Bissendorf auf einer Fläche von 9.572 m² (638 Meter Länge und 15

Meter Breite) durchgeführt. Zur Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild und zur Anreicherung der Strukturvielfalt der Landschaft durch gliedernde Gehölzstrukturen wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die Pflanzung und Entwicklung einer naturnahen Strauch-Baumhecke festgesetzt. Es sind standorttypische, gebietseigene Laubgehölze aus der Ursprungsregion zu verwenden. (Die Festlegung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung unter Beachtung der natürlichen Waldgesellschaften); Verwendete Arten (beispielhaft): Cornus sanguinea, Corylus avellana, Frangula alnus, Sorbus aucuparia, Salix aurita, Salix cinerea, Baumarten zusätzlich Acer campestre, Betula pendula, Quercus robur, Tilia cordata, Fagus sylvatica.

Regenrückhaltebecken, Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB Das Regenrückhaltebecken ist amphibiengerecht als Kleingewässer herzustellen und dauerhaft in der Funktion als Laichhabitat für die örtliche Amphibienpopulation zu erhalten. Im Westen des Plangebietes ist auf einer Fläche für die Wasserwirtschaft ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches so zu gestalten ist, das es dau-

erhaft eine Funktion als Laichhabitat für eine örtliche Amphibienpopulation mit

Bedeutung für den Naturschutz wahrnehmen kann. Um den Ansprüchen der

meisten Amphibienarten gerecht zu werden muss das anzulegende Kleingewässer folgende Bedingungen erfüllen: Der Gewässerdurchmesser muss mindestens 10 m betragen. Besonnung ist wichtig, partielle Beschattung wird in der Regel noch toleriert. Das Gewässer muss einen stockwerkartigen Aufbau besitzen, in den tiefsten Bereichen ganzjährig Wasser führen (Sicherheitszone) und im Winter wegen der Wasserüberwinterer nicht völlig durchfrieren. Im Allgemeinen ist dies bei einer Tiefe von 1 m gewährleistet.

Es ist eine möglichst langgezogene und vielgestaltige Uferlinie wegen der damit verbundenen hohen Randlinienwirkung und Mehrung verschiedenartiger Habitate erforderlich. Die sonnenexponierten Ufer (von NO - NW) sollen als Flachwasserbereiche (Böschungsneigung < 1: 4, an die sich die Flachwasserzone mit 10 - 50 cm Tiefe anschließt) für die früh laichenden Braunfrösche und Kröten angelegt Wasservegetation soll sich durch natürliche Sukzession entwickeln.

Das Gewässer soll von einem einige Meter breiten Streifen begleitender Ufervegetation umgeben sein, der gelegentlich bei Bedarf im Herbst zu mähen ist. Hierzu sind die Böschungen des RRB und ein daran anschließender, mindestens drei Meter breiter Randtreifen, mit einer geeigneten Kräutermischung anzusäen. Jedes künstliche Einbringen von Fischen, v. a. aber die Nutzung als Fischteich ist zu verhindern. Nach Bedarf ist von Zeit zu Zeit eventuelle aufkommende Gehölzvegetation des Gewässerufers zu lichten, um einer zu intensiven Beschattung vorzubeuBei fortgeschrittener Verlandung ist ein Teil der Gewässervegetation zu entfernen. Dieses darf nicht während der Fortpflanzungszeit (also nicht zwischen Ende Februar und Ende Juli) erfolgen. Hierbei ist jeweils der Bewuchs einer Seite des Laichplatzes zu schonen. Die günstigste Zeitspanne für die Entlandungsmaßnahmen stellt die Zeit zwischen Ende September und Anfang No-

An der Achelriede

Königstraße

Festsetzungen im Zusammenhang mit der Wasserschutzgebietszone III Stockumer Berg Für den Teilbereich des Plangebietes, der in der Wasserschutzgebietszone III des Stockumer Berg (Wasserschutzgebietsverordnung der Bez. Regierung Weser-Ems vom 18.09.1995) liegt, gilt folgende Festsetzung: Aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung vom 18.09.1995 ist die Errichtung von Kellern und Tiefgaragen nicht zulässig.

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

Dächer und Dachformen

62

25 -

1.1 In den WA - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 15 bis 45 Grad festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen gilt nicht für Dachgauben, Zwerchhäuser, untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

1.2 Für die Dacheindeckung sind engobierte bzw. glänzende Oberflächen unzu-

1.3 Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes - nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und Einschnitte sind auf 1,80 m – gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche – zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, dass vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m und vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre Breite darf 1/3 der jeweiligen Traufenseite der Gebäude nicht überschreiten.

Dächer und Fassaden von Doppelhäusern Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Fassaden und der Dächer einheitlich zu gestalten. Dies betrifft das Material, die Farbe und bei Dächern die Neigung.

Einfriedungen Einfriedungen sind nur in Form von Laubhecken zulässig, in die transparente Maschendrahtzäune eingesetzt werden können. Die Einfriedung der Vorgärten darf eine Höhe von 0,80 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche. von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen – wird als Vorgarten festgesetzt.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der nördlich und östlich an den überplanten Bereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzuneh-

Hinweise zum Natur- und Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände folgende Maßnahmen erforder-

Straße

- Baufeldräumung; die Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen Anfang Oktober und Anfang März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden.
- Abrissarbeiten an den Gebäuden im Winter (zwischen Anfang Oktober und Ende März), möglichst beim Frost. Beim Fund von Vögeln und Fledermäusen sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen, die UNB ist zu benachrichtigen und ein Sachverständiger
- für die jeweilige Tiergruppe zu Rate zu ziehen. Jedes Gebäude sollte auf jeden Fall kurz vor dem Abriss auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht werden. • Vor den Fällmaßnahmen sollten Bäume mit einem BHD ≥ 50 cm auf großvolumige Höhlen und ggf. Fledermausbesatz hin untersucht werden. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die UNB zu benachrichtigen und das weitere

Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen

Zur Berücksichtigung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach §§13 und 15 (1) BNatSchG sind zum Amphibienschutz folgende Maßnahmen erforderlich:

Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

Bau- und Erschließungsarbeiten).

• Entlang der nördlichen Verlängerung der "Königsstraße" (südliche Zuwegung zur Hofstelle Evers bzw. südliche Erschließung des Baugebiets) sind in den Zeiten der Amphibienwanderungen (je nach Witterungsverlauf Ende Februar bis Ende April) ein temporärer Amphibienschutzzaun beidseitig der "Königsstraße" zu errichten und hin- und rückwandernde Amphibien abzufangen und über die Straße zu verbringen. Diese Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einem befristeten Zeitraum durchzuführen (ca. fünf Jahre nach Beginn der

Hinweise zur Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes Stockumer Berg (Wasserschutzgebietsverordnung der Bez. Regierung Weser-Ems vom 18.09.1995)

Teilbereiche des Baugebiets "Nördl. an der Achelriede" befinden sich innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes Stockumer Berg (WSG-Verordnung der Bez.-Reg. Weser-Ems v. 18.09.1995). Es gilt die o. g. Verordnung für diesen Teilbereich des Plangebietes.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes unterliegt die Ausweisung von Baugebieten einer wasserbehördlichen Genehmigungspflicht (§ 5 Abs. 1 u. 3 der WSG-Verordnung der Bez.-Reg. Weser-Ems v. 18.09.1995).

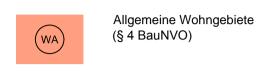
Beim Bau der Straße innerhalb des Wasserschutzgebietes sind die Vorgaben der RiStWag zu beachten.

Auf die weiteren Verbots- und Genehmigungstatbestände der o.g. Verordnung wird

Die Nutzung von Erdwärme ist in diesem Teilbereich des Plangebietes nicht zulässig.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr.4

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

maximal 2 Wohnungen zulässig

siehe textliche Festsetzung Nr. 3

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

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

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und

die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen hier: Achelriede

Regenrückhaltebecken

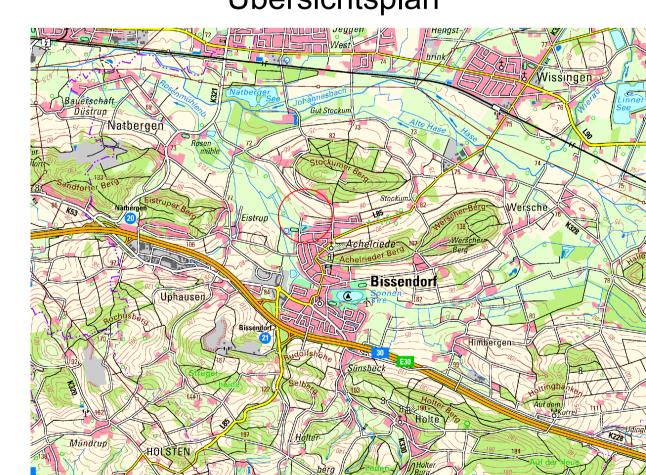
Wasserschutzgebiet hier WSG III

7. Sonstige Planzeichen

Mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bissendorf zu belastende Fläche

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

Übersichtsplan



Gemeinde Bissendorf Bebauungsplan Nr. 149 Bissendorf "Nördlich an der Achelriede" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Urschrift

Maßstab 1:1.000

Stand: 09.10.2014

Niedersächsische Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6, 49082 Osnabrück Tel.:0541 / 957 33 - 0 Fax: 0541 / 957 33 30 Email: info-osnabrueck@nlg.de, www.nlg.de

Planverfasserin: Heike Roßmann

