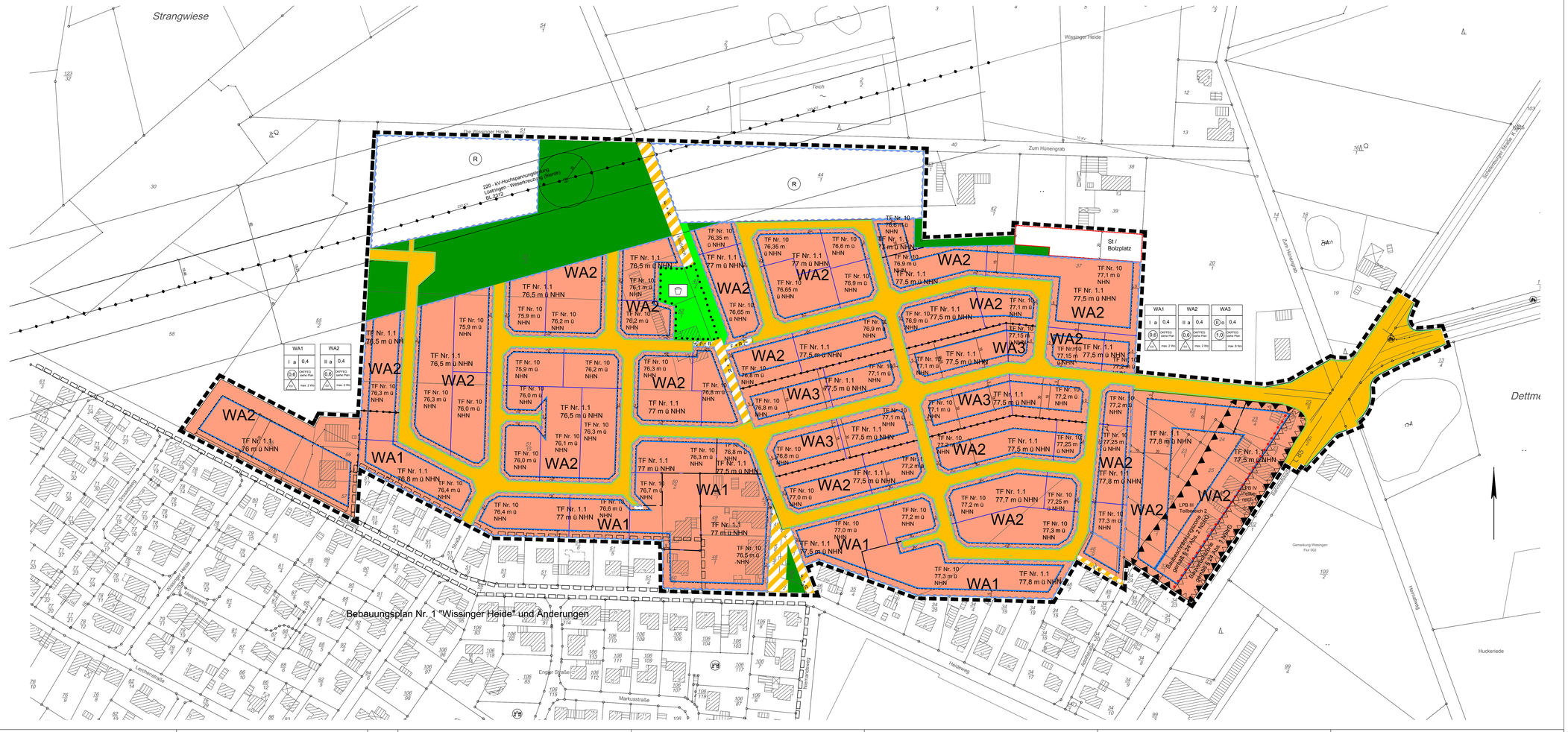

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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.

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA3) (§ 4 BauNVO)
- max. 2 Wo / max. 6 Wo — Beschränkung der Anzahl der Wohnungen: maximal sind 2 bzw. 6 Wohneinheiten zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I / II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — zwingend II-geschossig
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschossflächenzahl
- 77 m ü NHN — maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) siehe Nr. 1 Textliche Festsetzung
- GH — Gebäudehöhe

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) F = Fußweg; F + R = Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(9 Abs. 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses
(9 Abs. 1 Nummer 16 und Absatz 6 BauGB)

- R — Regenrückhaltebecken
- TF Nr. 10 77,3 m ü NHN — Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 b) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 10, Höhe z. B" 77,3 m über NHN

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(9 Abs. 1 Nummer 20, 25 und Absatz 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze und Bolzplatz für die KITA
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB III und IV)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher WA-Bereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhenbezugspunkte
- Abgrenzung unterschiedlicher Geländehöhenfestsetzung gemäß textlicher Festsetzung (TF) Nr. 10

9. Nachrichtliche Übernahmen

- 220 - kV-Hochspannungsleitung Lüstringen - Wesertransport (Bierde) Bl. 2012 mit Schutzabstand
- Baugrenze angrenzende Bebauungsplane
- 20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG
- 40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Übersichtsplan

Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6 Tel. 0541-95733-0
49082 Osnabrück Fax 0541-95733-33
E-Mail:info-osnabrueck@nlg.de
http://www.nlg.de

Niedersächsische Landesgesellschaft mbH

Gemeinde Bissendorf
Bebauungsplan Nr. 151 "Wissingen - Nord" mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Gemeinde Bissendorf

Osnabrück, den 21.11.2018
Planverfasser: i. A. Heike Roßmann
Maßstab 1 : 1 000

Präambel und Ausfertigung
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültiger Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültiger Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 151 "Wissingen - Nord" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der zeichnerischen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.*

Bissendorf, den

Siegel
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wissingen Flur 1,2

Maßstab: 1:500
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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 09.03.2017).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Gebäude und der baulichen Anlagen genehmigt erkennbar.
Ort und Höhenfestpunkt der neu zu bestimmenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftszeichen: LA-02/05/2017

Osnabrück, den 18. Dezember 2018

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Katasteramt Osnabrück

Dienstsiegel

gez.: F. Batzer
Vermessungsamtsrat
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück

Osnabrück, den 18. Dezember 2018
gez.: i. A. Heike Roßmann
Planverfasserin

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 7. November 2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 151 „Wissingen-Nord" beschlossen. Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzungen am 16. Juni 2016 und am 07. September 2017 jeweils einen Aufstellungsbeschluss zu einem veränderten Geltungsbereich gefasst. Der Aufstellungsbeschluss mit den entsprechenden Änderungen wurde am 26. Oktober 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26. Oktober 2017 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch Vorstellung am 07. November 2017 und öffentliche Auslegung der Konzepte vom 03. November 2017 bis einschließlich 04. Dezember 2017.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. September 2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 20. September 2018 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24. September 2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02. Oktober 2018 bis einschließlich 02. November 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 13. Dezember 2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31. Dezember 2018 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 24 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 31. Dezember 2018 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

Bürgermeister

- **Baugesetzbuch** - BauGB - vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB
- **Baunutzungsverordnung** - BauNVO - vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung 1990** - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2012 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung
- **Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46) in der aktuell gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Gebäudehöhe

1.1 Der untere Bemessungspunkt für die Traufen- und Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG).
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).

1.2 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, in den WA1-Gebieten 8,5 m, in den WA2-Gebieten 9,5 m und in den WA3-Gebieten 11 m nicht überschreiten.

2. Anzahl der Vollgeschosse
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im WA1-Gebiet die Geschossigkeit mit eI+eII+eII festgesetzt, im WA2-Gebiet mit maximal Vollgeschossen und im WA3-Gebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3. Anzahl der zulässigen Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA1- und WA2- Gebieten maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA3-Gebieten maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
WA1- und WA2-Gebieten dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO von 25 m nicht überschreiten (abweichende Bauweise).

5. Abfallbehälter
Die Anwohner von Stichstraßen/Wendehwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, die nicht befestigt, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

6. Zulässigkeit von Nutzungen
In den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO des Plangebietes sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung - BauNVO – (Wohngebäude; die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

7. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
7.1 In den WA1- und WA2-Gebieten darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu 25 % überschritten werden.

7.2 In den WA2-Gebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB bei Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 mit mehr als 25 % Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

7.3 In den WA3-Gebieten darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

8. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Teilbereich mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte für (WA) der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden bis 68 / 59 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Lärmpegel-bereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereich 1	Teilbereich 2
	EG u. OG	IV	III

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- in den Teilbereichen 1 und 2 sind die ebenerdigen Außenwohnbereiche zum ständigen Aufenthalt von Personen auf der von der Bahnstraße (L 85) abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder anderer Gebäudeteile bzw. Wände anzuordnen. Die abgewandte Seite ist die Nordwestseite (Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der L 85)
- Mindestschalldämm-Maß von Rw = 25 dB und
- Mindesthöhe von 2,5 Metern über der Oberkante der Terrassenfläche
- Mindestlänge von 4,0 Meter.

9. Festsetzung von CEF-Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Der Verlust von zwei Brutplätzen der Rauchschwalbe ist durch das Anbringen von mind. 4 künstlichen Nisthilfen in geeigneten Gebäuden vor dem Eingriff in die Lebensstätte zu kompensieren (CEF-Maßnahmen). Die Maßnahme ist innerhalb des Plangebietes in den Wohnbaugebieten der Hofstelle Heidewing 1 vorgesehen. Eine entsprechende vertragliche Regelung hierfür wird zwischen dem Eigentümer und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

10. Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 c) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB
Im Bebauungsplan sind zur Regelung des Wasserabflusses basierend auf der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung (Unterlage 4 Blatt 1) die geplanten Höhen des Geländes über Normalhöhennull (NHN) durch Planeinschrieb festgesetzt, da eine Geländeaufhöhung erforderlich ist.

11. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 151 „Wissingen-Nord" treten die ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

12. Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die Bäume in der gekennzeichneten Fläche sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen.

13. Zuordnungsfestsetzung für externe Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Die Kompensation des Defizits von **85.880 Werteinheiten** erfolgt auf folgenden Flächen, die sich im Eigentum der NLG befinden. Die genaue Maßnahmenbeschreibung kann den Umweltbericht entnommen werden.

Fläche	Generierte WE
1) Gemarkung Jeggen, Flur 5, Flurstücke 116/1 und 117/1 **Grünlandextensivierung**	10.562
2) Gemarkung Jeggen, Flur 6, Flurstück 72/2 **Grünlandextensivierung (inkl. Erhalt §30-Biotop)**	15.627
3) Gemarkung Wissingen, Flur 3, Flurstück 59 **Grünlandextensivierung**	7.280
4) Gemarkung Wissingen, Flur 3, Flurstück 61 **Erhalt, Entwicklung und Neubegründung eines Eichenmischwaldes**	11.604
5) Gemarkung Wissingen, Flur 3, Flurstück 69/2 **Grünlandextensivierung (inkl. Erhalt §30-Biotop)**	17.378
6) Gemarkung Wissingen, Flur 3, Flurstück 88/1 **Grünlandextensivierung (inkl. Erhalt §30-Biotop)**	4.187
7) Gemarkung Wissingen, Flur 3, Flurstück 88/2 **Grünlandextensivierung**	5.803
8) Gemarkung Wissingen, Flur 3, Flurstücke 135 und 136 **Erhalt, Pflege und Neuanlage von Extensivgrünland**	20.828
Gesamt:	**93.269**

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachneigungen
1.1 Die zulässige Dachneigung in den WA1-Gebieten beträgt zwischen 28° bis 45°.

1.2 In den WA2-Gebieten und in den WA3-Gebieten beträgt die zulässige Dachneigung zwischen 0° und 45°.

1.3 Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung auszuführen.

2. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. Anzahl der Einstellplätze pro Wohneinheit
Gemäß § 84 Abs 1 Nr. 2 NBauO werden in den WA1- und WA2-Gebieten die Anzahl der Einstellplätze pro Wohneinheit mit 2 und in den WA3-Gebieten mit 1,5 festgesetzt.

4. Einfriedungen
Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baulfucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) nur bis max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
Pflanzliste:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare		Liguster

5. Gartenflächen
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die nicht für eine Erschließung benötigten und nicht überbauten Freiflächen und Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Schotter-, Split- oder Kiesbeete sowie Folienabdeckungen sind nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücke, also Heideweg 1, 21 und 23; Heideeck 1, 3 und 5, Bahnhofstraße 25, 27, 29, 31 und 33.

HINWEISE

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

Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege:
Im 19. Jahrhundert wurden bei der „Erbrung der Wissinger Heide" Grabhügel zerstört und Urnenbestattungen gefunden. Eines dieser Grabgefäße befindet sich seit Beginn des Heimatmuseum Bad Rothenfelde. Die Fundüberlieferungen weisen auf einen ausgedehnten Brandgräberfriedhof der jüngeren Bronze- bis mittleren vorrömischen Eisenzeit (ca. 1200 - 300/200 v.Chr.) hin und könnten sich auf die Errichtung des großflächigen ehemaligen „Cavalierie-Exercierplatzes" im Plangebiet beziehen. Bei den geplanten Erdarbeiten im Plangebiet, dem unbebauten Nordteil der in ihrem südlichen Bereich überbauten Wissinger Heide, ist daher mit dem Auftreten weiterer, oberflächig nicht mehr sichtbarer Bestattungen zu rechnen, die ohne archäologische Maßnahmen unerkannt zerstört würden.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen aufbestatlichen Regelwerke werden bei der Gemeinde Bissendorf im Rathaus, Kirchplatz 1, 49143 Bissendorf öffentlich zu jedermanns Einsicht zu diesem Bebauungsplan während der angegebenen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Kampfmittel
Ergebnis:
Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

Hinweise aus der schalltechnischen Beurteilung:
Das Plangebiet wird von der Landesstraße L 85 (Bahnhofstraße) im Osten, der L 90 (Münsterer Straße) im Süden und der Bahnlinie Osnabrück - Hannover im Nordwesten flusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Abweichungen von den Festsetzungen sind mit Einzelnachweis möglich.

Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 ff BNatSchG
Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar und sind durch den Vorhabenträger bzw. Bauherrn zu berücksichtigen. Die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann über folgende Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen verhindert werden:

- Der Verlust von zwei Brutplätzen der Rauchschwalbe ist durch das Anbringen von mind. 4 künstlichen Nisthilfen in geeigneten Gebäuden vor dem Eingriff in die Lebensstätte zu kompensieren (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9). Die Gebäude müssen zur Brutzeit (Ende März bis Ende September) zugänglich für die Tiere bleiben. Vorgesehen ist die Umsetzung der Maßnahme in den Wirtschaftsgebäuden der Hofstelle Heideweg 1 innerhalb des Plangebietes. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:
- Künstliche Nisthilfe als Halbschale (ca. 16 cm Durchmesser), alternativ Nistbrettchen (ca. 12x12 cm) oder Nistnischen in Wänden, pro betroffenen Paar sind 2 neue Nisthilfen anzubringen
- Anbringen der Kunstnester in Deckennähe des Kuhstalles in 2,5 m Abstand der Oberkante zur Decke ca. 5-10 cm (bei Brettern ca. 10-15 cm unterhalb der Decke
- die Nisthilfen sind möglichst weit auseinander zu legen (mehrere Meter) und so zu verteilen, dass zwischen den Nestern kein Sichtkontakt besteht
- Die Gefahr, Kunstnester an ungeeigneten Orten aufzuhängen, lässt sich vermindern, wenn man sie dort anbringt, wo alltens, defekte Naturnester oder deren Spuren auf Standorte hinweisen, die von den Vögeln selber ausgewählt worden sind.

- Zur Vermeidung des Tötungsrisikos von Individuen oder ihren Entwicklungsformen darf die Baufeldräumung (Abschieben vegetationsbedeckten Bodens, Gehölzrodungen, Abriss von Gebäuden mit potenziellen Brutvögeln) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen und somit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Soll die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, sind die betroffenen Flächen zuvor durch eine fachgutachterliche Person auf ggf. vorhandene Nistständen zu prüfen.
- Unmittelbar vor dem Gebäudeabriss oder der Fällung ist eine nächtliche Kontrolle im Umfeld hinsichtlich balzender Individuen durch einen Fledermausgutachter durchzuführen. Bei einem positiven Befund ist so zusätzlich die Chance gegeben, den morgendlichen Einflug der Tiere beobachten zu können und somit den Aufenthaltsbereich am Gebäude präziser zu lokalisieren. Durch ein vorsichtiges Vorgehen bei Arbeiten in diesem Bereich, lässt sich das Risiko einer Gefährdung von Individuen soweit wie möglich minimieren.
- Die betroffenen Bäume sind im unbelaubten Zustand durch einen Fledermausgutachter auf potentielle Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Höhlungen/Hohlräume auf tatsächlich vorhandene Fledermäuse zu prüfen. Sofern winterschlafende Fledermäuse gefunden werden und eine Bergung/Umsiedlung nicht möglich ist, muss mit der Fällung gewartet werden, bis die Tiere ihr Quartier verlassen haben. Der Verlust von Winterquartieren ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Je betroffenem Winterquartier (Ruhestätte im Sinne § 44 (1) Nr. 3) sind drei spezielle Fledermaus-Winterkästen in räumlicher Nähe zum Eingriffsort anzubringen.
- Der günstigste Zeitpunkt für den Gebäudeabriss sowie Gehölzrodungen älterer Bäume ist in der ersten Oktoberhälfte, da dann ggf. vorhandene Fledermausindividuen noch ausreichend mobil sind, eigenständig in Ausweichquartiere umzusiedeln.

Baumschutz
Während der Bauarbeiten sind die zum Erhalt festgesetzte Baumgruppe im Bereich der zentral gelegenen ehemaligen Hofstelle sowie angrenzende Baumbestände insbesondere im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes mit einem Bauzaun zu sichern und somit vor negativen baubedingten Auswirkungen zu schützen. Des Weiteren ist im Zuge der Baumaßnahmen die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbestänen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", die RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" (ZTV-Baumpflege) in der jeweiligen aktuellen Fassung zu berücksichtigen, um möglichen Schäden im Boden- und Wurzelbereich der Bäume vorzubeugen.

Hinweis der Deutschen Telekom entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz:
Neu erschlieBe Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.