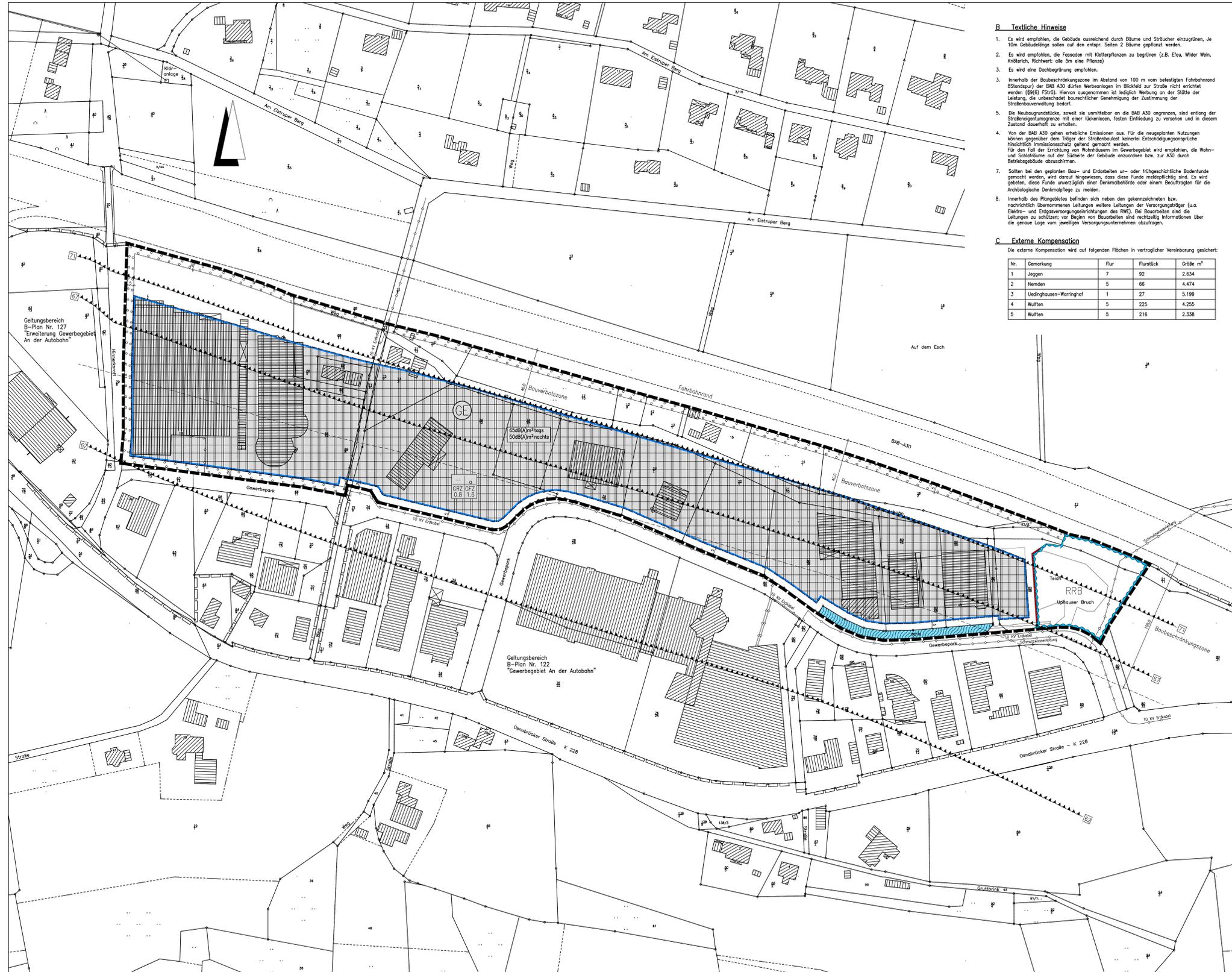


BEBAUUNGSPLAN NR. 131 "ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN II"



B Textliche Hinweise

- Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend durch Bäume und Sträucher einzuräumen, je 10m Gebäudebreite sollen auf den entsprechenden Seiten 2 Bäume gepflanzt werden.
- Es wird empfohlen, die Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Kletterich, Röhrlauch; alle 5m eine Pflanze).
- Es wird eine Dachbegrünung empfohlen.
- Innerhalb der Bauerschneidungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Stützpunkt) der BAB A30 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§6(6) FZG). Hierin ausgenommen ist lediglich Werbung an der Straße der Leistung, die unbeschadet bauseitlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde bedarf.
- Die Neubaugrundsätze, soweit sie unmittelbar an die BAB A30 angrenzen, sind entlang der Straßeneingangszone mit einer Lückenlosen, festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.
- Von der BAB A30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Für den Fall der Errichtung von Wohnhäusern im Gewerbegebiet wird empfohlen, die Wohn- und Schlafräume oder der Südseite der Gebäude ansonsten bzw. zur A30 durch Betriebsgebäude abzusichern.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldungspflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalfürsorge zu melden.
- Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich neben den geltend gemachten bzw. nachträglich übernommenen Leitungen weitere Leitungen der Versorgungsträger (u.a. Elektrik- und Erdgasversorgungsleitungen des RWR). Bei Bauarbeiten sind die Leitungen zu schützen; vor Beginn von Bauarbeiten sind rechtzeitig Informationen über die genaue Lage von jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurufen.

C Externe Kompensation

Die externe Kompensation wird auf folgenden Flächen in vertraglicher Vereinbarung gesichert:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
1	Jeggen	7	92	2.634
2	Norden	5	66	4.474
3	Uedinghausen-Warringhof	1	27	5.199
4	Wulfen	5	225	4.255
5	Wulfen	5	216	2.338

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BBl. I. S. 36) und der Bauplanverordnung i. d. F. der Bauplanverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BBl. I. S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höheflächen mit Höhenangaben über NN
- Flurstücknummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenerklärung Nr. 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Bauformen, Bauanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Regenerickelbath Becken

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 Planzeichenerklärung

Stützmauer

Emissionskontingenz LEX nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenz" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen

Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Teilbereiche i.V.m. § 9 der textl. Festsetzungen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen (§ 9(2) BauGB)
Innerhalb des Planungsbereichs sind die zulässigen Gebäudehöhen, jeweils gemessen von der Oberfläche der fertigen, das jeweilige Grundstück erschließende Straße bis zur Dachoberkante – 0,25 m.
- Für bauliche Anlagen (wie Schornsteine, Antennenträger, Gie- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte) wird dieser Wert auf max. 20,00m festgesetzt.
- § 2 Außenkraftröhren von Bauelementen
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Ursprungspläne bzw. die Bebauungspläne Nr. 122 "Gewerbegebiet An der Autobahn" und Nr. 127 "Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn" außer Kraft, soweit diese durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 "Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn II" überlappt werden.
- § 3 Flächenbezogener Schallleistungspegel (gem. § 1(4) BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Teilbereiche und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEX nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenz" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.
- | L _{eq,tags} [dB(A)/m²] | L _{eq,nachts} [dB(A)/m²] |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 65 | 50 |

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen und Wahl von entsprechenden Bauteilen auch höhere emittierende Teilbereiche zu berücksichtigen. Negative kann und wird der wahre Schallleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezustandsschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5: Teilbereichsbeurteilung. Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilgebiete, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die LEX beziehen sich jeweils auf die überbaubare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.

Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA-Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

Die Teilgebiete aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel (je jeweiligen Vorhaben aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sicherzustellen, dass die Gesamtheit aller Gewerbetätigkeiten bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursacht.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwerten an den möglichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

§ 4 Flächen mit Pflanzbindung (gem. § 1(4) BauNVO)
Die im Planungsbereich festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind mit Pflanzen der natürlichen Vegetation zu bepflanzen und dauernd fachgerecht zu unterhalten. Diese Pflanzflächen dürfen nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Eine Pflanzliste liegt der Begründung als Anlage bei.

§ 5 Bepflanzung Grundstücksgrenzen
Die zukünftigen Grundstücksgrenzen haben ihre Areale mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einem mindestens 30 cm breiten Pflanzstreifen zu umgeben, dieser ist flächig zu bepflanzen (mind. 1 Pflanze pro 1m² Pflanzfläche siehe Anhang der Begründung). Der Anteil an Nadelgehölzen darf 5% nicht übersteigen.

§ 6 Begründung Stelpflanze
Für je 4 Stelpflanze ist ein hochstimmiger Baum zu pflanzen (Pflanzliste siehe Anhang der Begründung).

§ 7 Bruchflächen (gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB)
Die ungenutzten Grundstücksflächen sind als Bruchflächen (kein Anbau von Feldfrüchten, keine Bestellung der Fläche) liegen zu lassen.

§ 8 Bepflanzung im öffentlichen Verkehrsraum (gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB)
Innerhalb des Straßenraumes sind einseitig Eichenhochstämme im Regelabstand von ca. 12 m anzupflanzen.

§ 9 Verkehrsschutz
Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 73 / 68 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Festsetzungen:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" anzusetzen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_{w,ext} für Gebäudeteile anzugeben.

Geschoss	Teilbereiche	zw. 71 und 67 dB(A)	zw. 67 und 62 dB(A)
Nordseiten	EG	LPB V (R _{w,ext} = 40 dB)	LPB III (R _{w,ext} = 35 dB)
	West- und Ostseiten	LPB IV (R _{w,ext} = 35 dB)	LPB II (R _{w,ext} = 30 dB)
Südseiten	EG	LPB I (R _{w,ext} = 30 dB)	LPB II (R _{w,ext} = 30 dB)
	Südseiten	LPB I (R _{w,ext} = 30 dB)	LPB II (R _{w,ext} = 30 dB)

Für Räume mit sonnenführenden Holzfenstern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsvorrichtungen, die die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 10 Nutzungsregelungen gem. § 1(5) und (9) BauNVO
Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB können zugelassen werden, wenn der Verkauf nach seiner Art und seinem Umfang wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen der Ortsanwohner Bissendorf nicht erwarten lässt und im eindeutigen Zusammenhang mit und in großem Maß eindeutig untergeordnet zur Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen in der Betriebsstätte steht.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 67 und 68 des Niedersächsischen Bauordnungs- und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 131 "Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn II", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend/nachfolgenden/übersichtlichen textlichen Festsetzungen sowie das nachstehend/nachfolgenden/übersichtlichen-Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bissendorf, den 03.07.2008

(SIEDEL) gez. Hoffler
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Bissendorf, den 03.11.2008

gez. Hoffler
Bürgermeister

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Gemeinde : Bissendorf
Gemarkung : Ulpshusen-Estrup
Flur : 4 und 2
Maktab : 1:1000

Geschäftsschweiss L4-1060/2006

Die Verwertung für nichtöffentliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Kopien des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräzisionsdaten ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden zulässig (§5 Abs. 3 Nr. 6 Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (VermG) vom 12. Dez. 2002) –Nds. OVB 2003 S. 5 -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.11.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Druckschrift ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 15.12.2008
Büro für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftskartographie
Katasteramt

Siegel gez. Dr. Waaß
Vermessungsdirektor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 06.03.2008 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden aus sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.2008 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bissendorf, den 03.11.2008

gez. Hoffler
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.05.2008 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 09.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.05.2008 bis 19.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 03.11.2008

gez. Hoffler
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 03.11.2008

gez. Hoffler
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 131 "Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Rat der Gemeinde Bissendorf am 09.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bissendorf, den

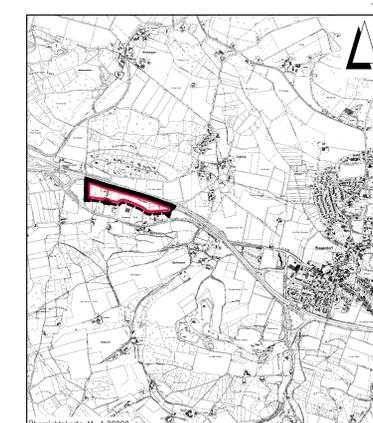
rechtsverbindlich geworden.
Bürgermeister

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. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeanstandet.

Bissendorf, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum:	Zeichen:
Waltenhorst, 2008-07-03	gez. Evermann	0208-09	00
		0208-09	01
		0208-07-03	02
		0208-07-03	03
		0208-07-03	04
		0208-07-03	05

Gemeinde **Bissendorf** LANDKREIS OSNABRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 131
"Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn II"

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000

Blatt Nr. 1
Seite 10