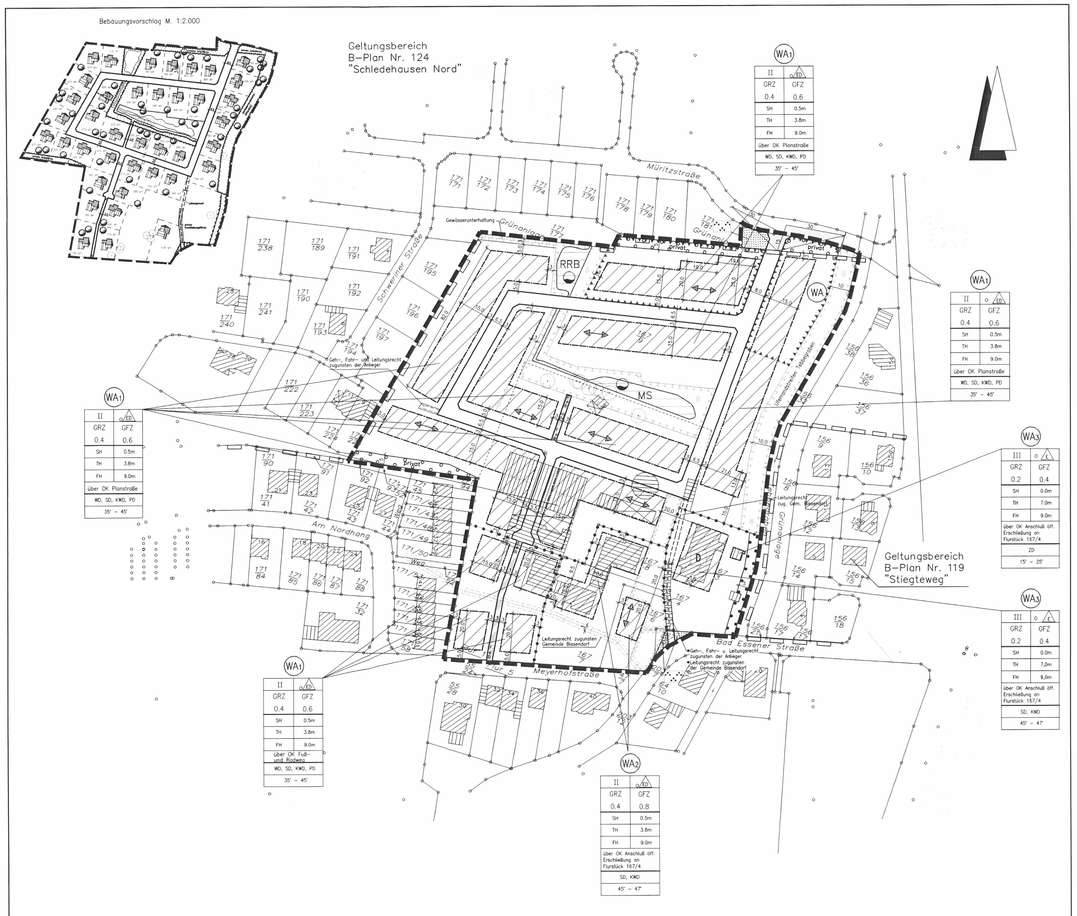
GEMEINDE BISSENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 132
"MEYERHOF"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 72/3 Flurstücksnummern

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

- Wohngebäude mit Hausnummern (20)
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA / WA–WA Überbaubarer Bereich; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; nicht überbaubarer Bereich
- WA1–WA3 Teilgebiete i.V.m. Nr.2 der gestalterischen Festsetzungen

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

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

unterirdisch (Schmutzwasserkanal der Gemeinde Bissendorf mit Schutzstreifen)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger– und Radfahrerbereich)
- M Sammelfläche für Müllbehälter

Grünfläche
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- P Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- RRB Regenrückhalbecken
- MS Muldensystem

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) öffentlich
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- zu erhaltende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- D Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh–, Fahr– und Leitungsrecht bei schmalen Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung des Festsetzungsbereiches für Firstrichtungen
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 8 der textlichen Festsetzungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) i.V.m. § 6 der Textl. Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (gem. § 56 NBauO)
- 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)

SH Sockelhöhe
FH Firsthöhe
Dachformen:
SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach
ZD Zeltdach
TH Traufenhöhe
WD Walmdach
PD Pultdach
45° – 47° zulässige Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 und § 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)
a) Maßgebend für die Ermittlung der Grund– und Geschossflächenzahlen ist die Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 (3) BauNVO. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

b) 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 Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der unter c) genannten Voraussetzung nicht überschreiten.

c) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 20% durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25 % betragen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die Bezugs–Höhenpunkte zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen sind die Oberkanten Mitte fertiger Erschließungsstraßen/Wege in Höhe des Schnittpunktes mit der senkrecht verlängerten Gebäudemittelachse.

a) Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens)
Die Sockelhöhe definiert sich als die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt.

b) Traufenhöhe
Die Traufenhöhe der Gebäude definiert sich als die Höhe des Schnittpunkts der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt.

c) Firsthöhe
Die Firsthöhe definiert sich als die Höhe der Oberkante der Dachhaut, gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt.

§ 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von über 1,5 m sind nur auf der von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seite der straßenseitigen Baugrenzen und ihren seitlichen Verlängerungen zulässig. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante Mitte der in der Planzeichnung jeweils zugeordneten fertiger Erschließungsstraßen/Wege in Höhe des Schnittpunktes der Straßenbegrenzungslinie mit der senkrecht verlängerten Mittelachse der baulichen Anlagen.

§ 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den mit WA–1 bezeichneten Baugebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

§ 6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen (Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals "Meyerhof") sind mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten gärtnerisch zu gestalten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind hier nicht zulässig; im südlichen, an die Meyerhofstraße angrenzenden Bereich sind Einfriedungen nur als lebende Hecken zulässig.

§ 7 Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten mit Geh–, Fahr– und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen sind bauliche Anlagen und Gehölzanpflanzungen nicht zulässig. Flächen für Leitungsrechte sind für Unterhaltungsarbeiten dauerhaft zugänglich zu halten.

§ 8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch die nächtlichen Schallimmissionen von dem nordöstlich benachbarten Gewerbegebiet überschritten werden. In diesen Bereich sind Aufenthaltsräume in Wohngebäuden mit Öffnungen zu den immissionszugewandten Gebäudeseiten (Norden und Osten) nicht zulässig. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. sind nur im Bereich der immissionsabgewandten Gebäudeseiten (Süden und Westen) zulässig.

§ 9 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
a) Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

b) Auf den Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

c) Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß den Aussagen des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (LÖF) als mehrreihige Baum–Strauchhecke (Uferrandstreifen Tebbegraben) bzw. halbruderale Gras– und Staudenflur (Uferbereiche der Entwässerungsgräben) zu entwickeln.

d) Für alle festgesetzten Bepflanzungen sind Pflanzenarten der folgenden Liste zu wählen:

Baumarten:
Ebereasche Sorbus aucuparia
Esche Fraxinus excelsior
Flatter–Ulme Ulmus laevis
Rotbuche Fagus sylvatica
Sand–Birke Betula pendula
Schwarz–Erle Alnus glutinosa
Stiel–Eiche Quercus robur
Trauben–Eiche Quercus petraea
Trauben–Kirsche Prunus padus
Zitter–Pappel Populus tremula

Straucharten:
Besenginster Cytisus scoparius
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna
Faulbaum Frangula alnus
Gemeine Hasel Corylus avellana
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Grau–Weide Salix cinerea
Hunds–Rose Rosa canina
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Rote Johannisbeere Ribes rubrum
Sal–Weide Salix caprea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Stechpalme Ilex aquifolium
Trauben–Holunder Sambucus racemosa

§10 Aufhebung geltender Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124
Der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124 "Schledehausen Nord" treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 mit dessen Wirksamkeit außer Kraft.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, und Dacheinschnitte

a) Pultdächer sind nur in Form von gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig, wobei der First in der Richtung der längeren Mittelachse des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen muss.

b) Die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen gilt nicht für Dachgauben, Zwerchhäuser, untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Traufläänge – 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,
– vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

d) Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre Breite darf 1/3 der jeweiligen Traufseite der Gebäude nicht überschreiten.

e) Bei Doppelhäusern gilt hinsichtlich der o.g. Festsetzungen jede Hauseinheit als ein Gebäude.

2. Dach– und Fassadenmaterialien

a) In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind als Dachmaterialien nur gebrannte Tonziegel oder Betondachsteine sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Dachbegrünung oder Verglasungen für Wintergärten zulässig.
Für die o. g. Tonziegel und Betondachsteine sind neben grauen bis schwarzen Farbtönen nur Farben im Rahmen der Farbreihe Rot–Rotbraun nach Farbregister RAL 840 HR zulässig.
Diese sind:
2001 – Rotorange 3005 – Weinrot 2002 – Blutorange 3009 – Oxydrot
3000 – Feuerrot 3011 – Braunrot 3002 – Karminrot 3013 – Tomatenrot
3003 – Rubinrot 3016 – Korallenrot 3005 – Purpurrot

b) In den Teilgebieten WA1 und WA2 sind als Fassadenmaterialien nur weißer oder roter bis rotbrauner Verblendstein (Farbtöne siehe 2 a)), Putz in hellen Farbtönen sowie – bis zu einem Fassadenflächenanteil von insgesamt maximal 30% je Gebäude – Holz und Stahl zulässig.

c) Bei Doppelhäusern sind für beide Hauseinheiten die gleichen Fassaden– und Dachmaterialien zu verwenden.

HINWEISE

Sichtdreiecke
Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

Ableitung von Niederschlagswasser
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der anstehenden Boden– und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist daher in die bereitgestellten Regenwasser–Sammelkanäle abzuleiten, sofern es nicht in privaten Sammelanlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen o.ä.) zurückgehalten wird.

Baugrund
Bei der Durchführung von Hochbaumaßnahmen sind die Ergebnisse der Untersuchungen der Boden– und Grundwasserinstitution (Ingenieurgeologisches Büro Dr. E. Horstmeier, Bad Iburg, Juni 2000) zu beachten.

Archäologische Bodenfunde
Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung nach § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Der Archäol. Denkmalpflege Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück ist der Beginn der Erschließungsarbeiten Vorab mitzuteilen.
Ur– und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 (1) des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG). Gpf. zutage tretende archäologische Funde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach ihrer Anzeige unverändert zu belassen und zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 (2) NDSchG).

Verkehrsimmissionen:
Von der Landesstraße 85 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 132 "Meyerhof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 21.03.2002

Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 22.03.2002

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs– und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.06.2000). 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 27.03.02 Siegel

gez. Brune
Dipl.–Ing. Christian Brune, ÖBVI Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.06.2001 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 27.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.08.2001 bis einschließlich 07.09.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bissendorf, den 22.03.2002

Bürgermeister

Erneute Beteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Zu dem geänderten Entwurf wurden die von der Änderung betroffenen Bürger gemäß gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 (3) Satz 2 BauGB und § 13 Nr. 2 BauGB beteiligt. Anregungen zur geänderten Planung wurden nicht vorgebracht.

Bissendorf, den 22.03.2002

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2001 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 22.03.2002

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 132 "Meyerhof" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.12.02 im Amtsblatt Nr. 4 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 03.12.02 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 05.12.02

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

Bürgermeister

Neu Schledehauser Wiesen
Meyerhof
Buchenkamp
Buchenkamp
Buchenkamp