



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücknummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MI** Mischgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,6** Grundflächenzahl
- 1,2** Geschossflächenzahl
- OK** Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze**
- Baulinie**
- 15. Sonstige Planzeichen**
- TB 3** Teilbereiche für Maßnahmen zum passiven Schallschutz der Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeanteilen (TB 1-3) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. der textlichen Festsetzung 1.2 a)
- AWB** Teilbereich für Maßnahmen zum passiven Schallschutz von Außenwohnbereichen (AWB) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. der textlichen Festsetzung 1.2 b)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**  
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

### Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- 22°-30°** Dachneigung

### Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne**

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 und § 31 BauGB

##### 1.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

###### MI-1.1-Gebiet:

a) Die Gebäude dürfen eine Höhe von 120,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (= ca. 10,50 m über dem Erdgeschossfußboden).

b) Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie, o.ä.) um bis zu 0,80 m überschritten werden.

c) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,50 m für einzelne, funktionsgebundene Anlagen (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, o.ä.) zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

###### MI-1.2-Gebiet:

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 115,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (= ca. 5,00 m über dem Erdgeschossfußboden bzw. der vorhandenen Terrasse).

###### MI-1.3-Gebiet:

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 122,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (= ca. 12,00 m über dem Erdgeschossfußboden bzw. der Höhe des hier vorhandenen Bestandsgebäudes).

###### MI-2-Gebiet:

d) Die Gebäude dürfen eine Höhe von 121,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (= ca. 11,00 m über dem Erdgeschossfußboden bzw. Höhe des hier vorhandenen Bestandsgebäudes).

e) Die Traufhöhe darf an der festgesetzten Baulinie eine Höhe von 115,00 m über NHN nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachneigung). Das entspricht einer Höhe von ca. 5,00 m über dem Erdgeschossfußboden

###### MI-3-Gebiet:

f) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 118,00 m über NHN nicht überschreiten (= ca. 6,50 m über dem Erdgeschossfußboden).

#### 1.2 Passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeanteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

	Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3	
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zur Wulftener Straße bzw. zur Große Straße *)	EG und OG	V	IV	III
	Seitenfassaden *)	EG und OG	IV	IV	III
	Rückseiten der Gebäude *)	EG und OG	IV	III	-

##### \*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur Wulftener Straße bzw. zur Großen Straße: Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur nächstgelegenen Straße bilden

Seitenfassaden: Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur nächstgelegenen Straße bilden

Rückseiten der Gebäude: Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur nächstgelegenen Straße bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 bis 3 aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade \*) möglich ist. 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 Gebäudeanteilen nachzuweisen.

b) Im Teilbereich AWB sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Achse der Straße - Große Straße bzw. Bergstraße) oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden.

Beim Einsatz von schallschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (DIN ISO 9613 -2) bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß R<sub>w</sub> von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

c) Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind mit entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweisen über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

#### 1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15° sind mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratschicht und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter vollflächig extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen/Carports und Nebenanlagen.

b) Von der Bepflanzung ausgenommen sind Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsfächen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr.1 und 3 NBauO

##### 2.1 MI-1.3-Gebiet:

Im MI-1.3-Gebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° zulässig.

##### 2.2 MI-2-Gebiet:

Im MI-2-Gebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 45° zulässig.

#### 2.3 MI-3-Gebiet:

a) Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.

b) Die Dachneigung muss bei 1-geschossigen Gebäuden zwischen 30° und 38° betragen, bei 2-geschossigen Gebäuden zwischen 22° und 30°.

c) Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den vorstehenden Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

#### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

##### 2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 114 „Bredberg“

Durch die Aufstellung der 3. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114 „Bredberg“ (Ursprungsplan) sowie die 1. Änderung teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 1. Änderung unwirksam.

##### 2.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 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.

##### 2.3 Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der östlich gelegenen Bergstraße (L87) und der nördlich gelegenen Großen Straße (K324) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern dieser Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

##### 2.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bissendorf im Bauverwaltungsamt, Kirchplatz 1, 49134 Bissendorf eingesehen werden.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 114 „Bredberg“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 28.09.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 10.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bissendorf, den 28.09.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schleddehausen, Flur 5

Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.01.2022). 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 10.10.2022

Geschäftsnachweis: L4-0020/2022



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. i.A. Janßen*  
Vermessungsdirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 10.03.2022 dem 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 14.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 22.03.2022 bis 22.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bissendorf, den 28.09.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 19.07.2022 bis 02.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Bissendorf, den 28.09.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 28.09.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 114 „Bredberg“, 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2022 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 01.12.2022 (SIEGEL) *gez. Halfter*  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 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 Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unterbleibt.

Bissendorf, den ..... *gez. Halfter*  
Bürgermeister



### Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Culm-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	bearbeitet	2022-09	RI
	gezeichnet	2022-09	lb / Hd
	geprüft	2022-09	RI
	freigegeben	2022-09	Dw

Wallenhorst, 2022-09-22

Pfad: H:\BISSENDORF\221543\PLAENE\lp\_bplan-114-3aen\_04\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

**Bissendorf** Gemeinde Bissendorf  
Bebauungsplan Nr. 114  
"Bredberg", 3. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB