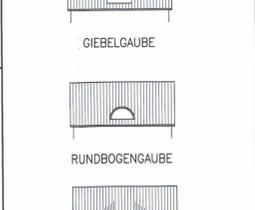
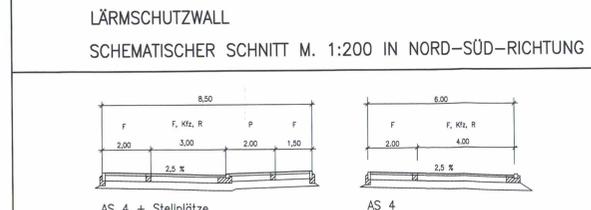
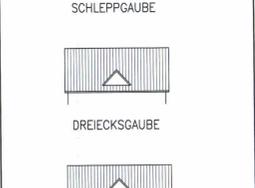
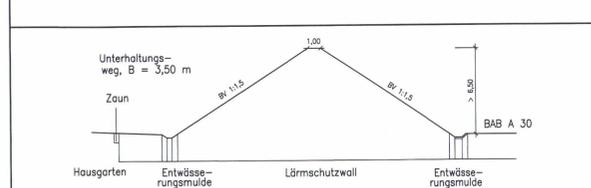
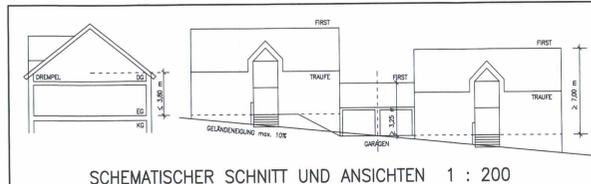




GEMEINDE BISSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 129, 1. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG "GLOCKENBREDE"

Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 58) und der Bauzeichenerklärung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1992, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).



- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurteil- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurteilnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Überbauener Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNO i.V.m. den Textlichen Festsetzungen nicht überbauener Bereich
 - Überbauener Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNO i.V.m. den Textlichen Festsetzungen nicht überbauener Bereich
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 16 BauNO)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNO
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNO
- abweichende Bauweise (i.V.m. Pkt. 2.2 der Textlichen Festsetzungen)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Stroßenverkehrsfläche
- Stroßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg
- A nur für Anlieger
- P öffentliche Parkfläche

- Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielfeld
 - Verkehrsgrün
- 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)
- anzupflanzende Einzelbäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (Unterhaltungsweg zur Pflege und Wartung des Lärmschutzwalls) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bissendorf zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Lärmschutzwall)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenerklärung
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischrichtung
- Abgrenzung der Festsetzung von Hauptfrischrichtungen
- Abgrenzung der Festsetzung von Hauptfrischrichtungen
- Flächen mit Einschränkungen der Zulässigkeit von Außenwänden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Hinweise (Darstellungen ohne Normcharakter)
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,60m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 8 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
 - vorhandene Lärmschutzwand

- 1.5.5 Grünordnungsplan: Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 129, in dem sämtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und § 9 (1) 25a BauGB im Zusammenhang dargestellt werden, wird für diese 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes übernommen.
- 1.6 **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) (§ 56 NBOu)**
- Dachformen: Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig.
- Dachgärten: Als Gärtenformen sind nur Schräggärten, Dreiecksgärten und Giebelgärten zulässig. Andere Gärtenformen wie Flammgärten und Rundbogengärten sind unzulässig. Auf die nebenstehende Darstellung zulässiger bzw. unzulässiger Gärtenformen in der Planzeichnung wird hingewiesen.
- unzulässig: Gärten dürfen bis höchstens 2 m an die Örtliche herangeführt werden. Der oberste Anliegerpunkt von Schräggärten bzw. die Fritte von Dreieck- und Giebelgärten müssen einen Abstand von 1 m (= drei Pflanzenreihen) vom First und die Basis der Gärten einen ebenso breiten Abstand zum unteren Dachkante (Traufkante) einhalten. Dreieck- und Giebelgärten dürfen auch als Zweiräderausgang ausgeführt werden. Der obere Abstand zum First des Hauptbaukörpers ist auf jeden Fall einzuhalten.
- Früchtbäume: Die im B-Plan festgesetzten Fruchtbäume gelten für die Hauptbaukörper. Abweichungen um 90° können bei Grundstücken im Bereich von Straßenkreuzungen/-einmündungen die Ausnahme zugelassen werden. Gärten haben die festgesetzte Frischrichtung zu übernehmen.
- Dachdeckungsarten: Als Dachdeckungsarten sind nur Tondachplatten oder Betondachziegel in den Farben Rot- oder Rotbraun nach Farbregister RAL 640 HR zulässig. Diese sind: 2001 - Rotorange, 3005 - Weinrot, 2002 - Blutorange, 3009 - Doyrot, 3000 - Feuerrot, 3011 - Braunrot, 3007 - Korallenrot, 3013 - Tomatenrot, 3003 - Rubinrot, 3016 - Korallenrot, 3005 - Purpurrot
- Außenwände: Für die Außenwände der Gebäude sind nur Putzflächen in hellen Farbtönen, Holz sowie Sichtmauerwerk zulässig.
- Grundstückseinfriedungen: Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenebene zulässig. Vorzugsweise sind Formeisen aus heimischen Gestein zu verwenden wie Weißdorn (Crataegus), Liguster (Ligustrum) und Hainbuche (Carpinus).
- 2. FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILGEBIETE WA UND WA_B**
- 2.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNO)**
- 2.1.1 **Troufhöhe**
Die Schnittlinie zwischen traufseitigen Außenwänden und der Oberkante der Dachhaut (Troufhöhe) darf nicht höher als 3,80 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen (siehe erläuternde Skizzen unter Planteil A).
- 2.1.2 **Firsthöhe**
Die Firsthöhe bei Wohngebäuden muss mindestens 7,0 m, bei Gärten mindestens 3,25 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen (siehe erläuternde Skizzen unter Planteil A).
- 2.1.3 **Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 (3) BauNO).**
- 2.2 **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNO)**
- Für die Teilgebiete WA und WA_B wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die seitlichen Grenzabstände zwischen zwei benachbarten Wohngebäuden sind durch Gärten vollständig zu schließen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 12 (1) Satz 2 NBOu finden auf diese Gärten keine Anwendung. Gärten, die breiter sind als die baurechtlich erforderliche Grenzabstände, sind zulässig.
- 2.3 **Flächen für Gärten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Je Wohninheit ist mindestens eine Garage vorzusehen. Gärten sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig.
- 2.4 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) und Gemeinschaftsflächen (§ 8 (1) Nr. 22)**
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen werden als private mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der direkten Anlieger belastete Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie werden außerdem als Gemeinschaftsflächen zugunsten der direkten Anlieger festgesetzt.
- 2.5 **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) (§ 56 NBOu)**
Dachneigung: Die Dachflächen von Hauptbaukörpern müssen eine Dachneigung zwischen 35° und 45° aufweisen. Die festgesetzte Dachneigung gilt ebenfalls für die Dächer von Gärten. Die Dächer von Gärten und Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 3. FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILGEBIETE WAC**
- 3.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNO)**
- 3.1.1 **Troufhöhe**
Die Schnittlinie zwischen traufseitigen Außenwänden und der Oberkante der Dachhaut (Troufhöhe) darf nicht höher als 3,80 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen (siehe erläuternde Skizzen unter Planteil A).
- 3.1.2 **Firsthöhe**
Die Firsthöhe bei Wohngebäuden muss mindestens 7,0 m, bei Gärten mindestens 3,25 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen (siehe erläuternde Skizzen unter Planteil A).
- 3.1.3 **Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 (3) BauNO).**
- 3.2 **Flächen für Gärten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Je Wohninheit ist mindestens eine Garage vorzusehen. Gärten sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig.
- 3.3 **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) (§ 56 NBOu)**
Dachneigung: Die Dachflächen von Hauptbaukörpern müssen eine Dachneigung zwischen 35° und 45° aufweisen. Die festgesetzte Dachneigung gilt ebenfalls für die Dächer von Gärten. Die Dächer von Gärten und Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 4. FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILGEBIETE WAD**
- 4.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNO)**
- 4.1.1 **Troufhöhe**
Die Schnittlinie zwischen traufseitigen Außenwänden und der Oberkante der Dachhaut (Troufhöhe) darf nicht höher als 3,80 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen (siehe erläuternde Skizzen unter Planteil A).
- 4.1.2 **Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 (3) BauNO).**
- 4.2 **Flächen für Gärten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Gärten sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig.
- 4.3 **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) (§ 56 NBOu)**
Dachneigung: Die Dachflächen von Hauptbaukörpern müssen eine Dachneigung zwischen 35° und 45° aufweisen. Die festgesetzte Dachneigung gilt ebenfalls für die Dächer von Gärten. Die Dächer von Gärten und Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 5. FESTSETZUNGEN FÜR DAS TEILGEBIET MIA**
- 5.1 **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) (§ 56 NBOu)**
Dachneigung: Die Dachflächen von Hauptbaukörpern müssen eine Dachneigung zwischen 35° und 45° aufweisen. Die festgesetzte Dachneigung gilt ebenfalls für die Dächer von Gärten. Die Dächer von Gärten und Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 6. FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILGEBIETE MIB, MIC und MID**
- 6.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNO)**
- 6.1.1 **Troufhöhe**
Die Schnittlinie zwischen traufseitigen Außenwänden und der Oberkante der Dachhaut (Troufhöhe) darf nicht höher als 3,80 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen (siehe erläuternde Skizzen unter Planteil A).
- 6.1.2 **Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 (3) BauNO).**
- 6.2 **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) (§ 56 NBOu)**
Dachneigung: Die Dachflächen von Hauptbaukörpern müssen eine Dachneigung zwischen 35° und 45° aufweisen. Die festgesetzte Dachneigung gilt ebenfalls für die Dächer von Gärten. Die Dächer von Gärten und Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

PRÄMIE UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

Bissendorf, den 03. April 2003

gez. Hoffler
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.02.2003 dem Entwurf der vereinfachten Bebauungsplanung und der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.02.2003 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanung und der Begründung haben vom 03.03.2003 bis 02.04.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Bissendorf, den 07. April 2003

gez. Hoffler
Der Bürgermeister

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Bissendorf die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 gemäß des § 10 BauGB i.V.m. §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung am 03.04.2003 als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 07. April 2003

gez. Hoffler
Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-129/2003
Liegenschaftskarte: Gemarkung Bissendorf
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastralgengesetz vom 27.1995, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVB. S. 300)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stichprobenartig bedruckenen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthalität ist einwandfrei möglich.

Onabrück, den 09. Apr. 2003

im Auftrage
gez. Ritterhoff
Unterschrift
Vermessungsüberwachungsamt

Katasteramt Onabrück (Siegel)

In Kraft getreten gemäß § 10 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom 15.06.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Onabrück. Diese vereinfachte Änderung ist damit am 03.04.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 02.06.2003

gez. Hoffler
Der Bürgermeister

Innere von Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

Der Bürgermeister

Innere von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den

Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUGEBIETSÜBERGREIFENDE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die in § 4 (3) BauNO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Mischgebieten (MI) werden die in § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 **Überbauener Grundstücksflächen / Baulinien (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNO)**
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen vor bzw. hinter die festgesetzten Baulinien ist bis zu einem Maß von 1,0 m allgemein zulässig.
- 1.3 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden der Allgemeinen Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
In freistehenden, eingeschossigen Einzelhäusern dürfen höchstens zwei Wohnungen und in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung vorgesehen werden.
- 1.4 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sowie die zur Minderung vor solchen Einwirkungen oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.4.1 **Lärmschutzwand an der Nordseite der BAB A 30:**
Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwand mit einer durchgehenden Wdhöhe von mind. 6,50 m über Fahrbahnsohle der BAB A 30 zu errichten (siehe schematischer Schnitt in der Planzeichnung).
Der Lärmschutzwand ist gemäß der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau, Abschn. 10 Lärmschutzwälle auszubilden.
Als Bepflanzungsmaterial des Lärmschutzwalles sind einheimische, standortgerechte Gehölze als Leichte Heister, 80/100 cm, gemäß der nachfolgenden Artenliste zu wählen:
Acer comprestre (Feldahorn), Acer pseudo-platanus (Berghorn), Alnus glutinosa (Schwarzalpe), Betula verrucosa (Sandweide), Cornus betula (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartweigel), Corylus avellana (Hasel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Vitium opulus (Schneeball).
- Nicht bepflanzte Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.21 anzubauen.
- 1.4.2 **Bauliche Lärmschutzmaßnahmen:**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind beim Neubau oder bei baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schallhöhen-Maße (erforderliche R'w) durch die Außenbereiche (Wandanteile, Fenster, Dachflächen, Lüftung etc.) einzuhalten:
- Lärmpegelbereich (LPIB): Wohn- und Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 30 dB
- Lärmpegelbereich (LPIII): Wohn- und Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 35 dB
- Lärmpegelbereich (LPIV): Wohn- und Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 40 dB
- Innere der Lärmpegelbereiche II, III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schallräumen schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschallminderung der Außenbereiche nicht verschlechtern. Ferner ist hierzu im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Allgemeinen Wohngebietes eine Lüftung von Schallräumen über die nördlichen Fassadenanteile bzw. über zusätzlich abgegrenzte Fassadenanteile zulässig. Entlang der Gebäude der Mischgebiete an der Meller Straße ist eine Lüftung von Schallräumen über die straßenabgewandten bzw. abgegrenzten Fassadenanteile zulässig. Ausgenommen hiervon ist das als MID gekennzeichnete Teilgebiet sowie die potentiellen 2. Obergeschosse im Teilgebiet MIA; hier sind aufgrund der festgestellten Immissionswerte Lüftungssysteme für alle Fassadenanteile erforderlich.
- 1.4.3 **Ausschluss von Außenwänden:**
Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Einschränkungen der Zulässigkeit von Außenwänden sind Außenwände bei Freien (Terrassen, Balkone, Freizeite), sofern sie nicht mit zusätzlichen Abschirmmaßnahmen versehen werden, wie folgt zu platzieren:
Bereich 1: (15 m von der Straßennorm Meller Straße) Außenwände sind im gekennzeichneten Bereich entlang der Meller Straße nicht zulässig.
Bereich 2: Außenwände sind nur im westlichen und nördlichen Lärmpegelbereich der Gebäude zulässig.
Bereich 3: Außenwände sind im gekennzeichneten Bereich südlich der Gebäude nicht zulässig.
Bereich 4: Außenwände sind nur im östlichen und nördlichen Lärmpegelbereich der Gebäude zulässig.
Geeignete zusätzliche Abschirmmaßnahmen können durch Einfassung der Außenwände in Richtung der Schalleinwirkung (Verkehrsanlage) mit Gebüdelisten oder massiven Lärmschutzwänden (Höhe mindestens 2,5 m) in voller Länge des zu schützenden Bereiches erzielt werden. Zur Erhaltung einer Lärmpegeländerung von 25 dB(A) ist für Lärmschutzwände eine flächenbezogene Masse von mindestens m = 40 kg/qm vorzusehen.
- 1.5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- 1.5.1 **Sträubenbäume**
Die festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume entlang der Straße "Glockenbreite" sind als hochstämmige, kleintriebige Straßenbäume zu wählen.
- 1.5.2 **Anpflanzen von Sträuchern**
Zwischen den Teilgebieten WAC und WAE im Westen des B-Plangebietes wird eine Sichtschuttpflanzung aus standortgerechten Gehölzen ab mindestens 1,80 m hohe Formeiche festgesetzt.
- 1.5.3 **Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB dauerhaft zu erhalten. Die Unterhaltung der Straßenbäume obliegt der Gemeinde Bissendorf, die der festgesetzten flächenhaften Bepflanzung dem Grundstückseigentümer.**
- 1.5.4 **Nach § 9 (1) 25a BauGB wird festgesetzt, dass pro angelegte 500 qm Grundstücksgröße ein Einzelbaum als standortgerecht, landschaftstypischer Laubbau mit einem Stammdurchmesser (gemessen in 1,00 m Höhe) von mindestens 16 cm zu pflanzen ist. Als landschaftstypische, standortgerechte Gehölze gelten:
Feld-Ahorn (Acer comprestre), Hainbuche (Cornus betula), Enggrüniger Weißdorn (Crataegus monogyna), Sal-Weide (Salix caprea), Eberrösche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Apfel (Malus l. S.), Kirsche, Pflaume (Prunus l. S.), Birne (Pyrus l. S.)**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUGEBIETSÜBERGREIFENDE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die in § 4 (3) BauNO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Mischgebieten (MI) werden die in § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 **Überbauener Grundstücksflächen / Baulinien (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNO)**
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen vor bzw. hinter die festgesetzten Baulinien ist bis zu einem Maß von 1,0 m allgemein zulässig.
- 1.3 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden der Allgemeinen Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
In freistehenden, eingeschossigen Einzelhäusern dürfen höchstens zwei Wohnungen und in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung vorgesehen werden.
- 1.4 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sowie die zur Minderung vor solchen Einwirkungen oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.4.1 **Lärmschutzwand an der Nordseite der BAB A 30:**
Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwand mit einer durchgehenden Wdhöhe von mind. 6,50 m über Fahrbahnsohle der BAB A 30 zu errichten (siehe schematischer Schnitt in der Planzeichnung).
Der Lärmschutzwand ist gemäß der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau, Abschn. 10 Lärmschutzwälle auszubilden.
Als Bepflanzungsmaterial des Lärmschutzwalles sind einheimische, standortgerechte Gehölze als Leichte Heister, 80/100 cm, gemäß der nachfolgenden Artenliste zu wählen:
Acer comprestre (Feldahorn), Acer pseudo-platanus (Berghorn), Alnus glutinosa (Schwarzalpe), Betula verrucosa (Sandweide), Cornus betula (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartweigel), Corylus avellana (Hasel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Vitium opulus (Schneeball).
- Nicht bepflanzte Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.21 anzubauen.
- 1.4.2 **Bauliche Lärmschutzmaßnahmen:**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind beim Neubau oder bei baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schallhöhen-Maße (erforderliche R'w) durch die Außenbereiche (Wandanteile, Fenster, Dachflächen, Lüftung etc.) einzuhalten:
- Lärmpegelbereich (LPIB): Wohn- und Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 30 dB
- Lärmpegelbereich (LPIII): Wohn- und Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 35 dB
- Lärmpegelbereich (LPIV): Wohn- und Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 40 dB
- Innere der Lärmpegelbereiche II, III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schallräumen schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschallminderung der Außenbereiche nicht verschlechtern. Ferner ist hierzu im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Allgemeinen Wohngebietes eine Lüftung von Schallräumen über die nördlichen Fassadenanteile bzw. über zusätzlich abgegrenzte Fassadenanteile zulässig. Entlang der Gebäude der Mischgebiete an der Meller Straße ist eine Lüftung von Schallräumen über die straßenabgewandten bzw. abgegrenzten Fassadenanteile zulässig. Ausgenommen hiervon ist das als MID gekennzeichnete Teilgebiet sowie die potentiellen 2. Obergeschosse im Teilgebiet MIA; hier sind aufgrund der festgestellten Immissionswerte Lüftungssysteme für alle Fassadenanteile erforderlich.
- 1.4.3 **Ausschluss von Außenwänden:**
Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Einschränkungen der Zulässigkeit von Außenwänden sind Außenwände bei Freien (Terrassen, Balkone, Freizeite), sofern sie nicht mit zusätzlichen Abschirmmaßnahmen versehen werden, wie folgt zu platzieren:
Bereich 1: (15 m von der Straßennorm Meller Straße) Außenwände sind im gekennzeichneten Bereich entlang der Meller Straße nicht zulässig.
Bereich 2: Außenwände sind nur im westlichen und nördlichen Lärmpegelbereich der Gebäude zulässig.
Bereich 3: Außenwände sind im gekennzeichneten Bereich südlich der Gebäude nicht zulässig.
Bereich 4: Außenwände sind nur im östlichen und nördlichen Lärmpegelbereich der Gebäude zulässig.
Geeignete zusätzliche Abschirmmaßnahmen können durch Einfassung der Außenwände in Richtung der Schalleinwirkung (Verkehrsanlage) mit Gebüdelisten oder massiven Lärmschutzwänden (Höhe mindestens 2,5 m) in voller Länge des zu schützenden Bereiches erzielt werden. Zur Erhaltung einer Lärmpegeländerung von 25 dB(A) ist für Lärmschutzwände eine flächenbezogene Masse von mindestens m = 40 kg/qm vorzusehen.
- 1.5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- 1.5.1 **Sträubenbäume**
Die festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume entlang der Straße "Glockenbreite" sind als hochstämmige, kleintriebige Straßenbäume zu wählen.
- 1.5.2 **Anpflanzen von Sträuchern**
Zwischen den Teilgebieten WAC und WAE im Westen des B-Plangebietes wird eine Sichtschuttpflanzung aus standortgerechten Gehölzen ab mindestens 1,80 m hohe Formeiche festgesetzt.
- 1.5.3 **Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB dauerhaft zu erhalten. Die Unterhaltung der Straßenbäume obliegt der Gemeinde Bissendorf, die der festgesetzten flächenhaften Bepflanzung dem Grundstückseigentümer.**
- 1.5.4 **Nach § 9 (1) 25a BauGB wird festgesetzt, dass pro angelegte 500 qm Grundstücksgröße ein Einzelbaum als standortgerecht, landschaftstypischer Laubbau mit einem Stammdurchmesser (gemessen in 1,00 m Höhe) von mindestens 16 cm zu pflanzen ist. Als landschaftstypische, standortgerechte Gehölze gelten:
Feld-Ahorn (Acer comprestre), Hainbuche (Cornus betula), Enggrüniger Weißdorn (Crataegus monogyna), Sal-Weide (Salix caprea), Eberrösche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Apfel (Malus l. S.), Kirsche, Pflaume (Prunus l. S.), Birne (Pyrus l. S.)**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUGEBIETSÜBERGREIFENDE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die in § 4 (3) BauNO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Mischgebieten (MI) werden die in § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 **Überbauener Grundstücksflächen / Baulinien (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNO)**
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen vor bzw. hinter die festgesetzten Baulinien ist bis zu einem Maß von 1,0 m allgemein zulässig.
- 1.3 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden der Allgemeinen Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
In freistehenden, eingeschossigen Einzelhäusern dürfen höchstens zwei Wohnungen und in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung vorgesehen werden.
- 1.4 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sowie die zur Minderung vor solchen Einwirkungen oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.4.1 **Lärmschutzwand an der Nordseite der BAB A 30:**
Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwand mit einer durchgehenden Wdhöhe von mind. 6,50 m über Fahrbahnsohle der BAB A 30 zu errichten (siehe schematischer Schnitt in der Planzeichnung).
Der Lärmschutzwand ist gemäß der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau, Abschn. 10 Lärmschutzwälle auszubilden.
Als Bepflanzungsmaterial des Lärmschutzwalles sind einheimische, standortgerechte Gehölze als Leichte Heister, 80/100 cm, gemäß der nachfolgenden Artenliste zu wählen:
Acer comprestre (Feldahorn), Acer pseudo-platanus (Berghorn), Alnus glutinosa (Schwarzalpe), Betula verrucosa (Sandweide), Cornus betula (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartweigel), Corylus avellana (Hasel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Vitium opulus (Schneeball).
- Nicht bepflanzte Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.21 anzubauen.
- 1.4.2 **Bauliche Lärmschutzmaßnahmen:**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind beim Neubau oder bei baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schallhöhen-Maße (erforderliche R'w) durch die Außenbereiche (Wandanteile, Fenster, Dachflächen, Lüftung etc.) einzuhalten:
- Lärmpegelbereich (LPIB): Wohn- und Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 30 dB
- Lärmpegelbereich (LPIII): Wohn- und Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 35 dB
- Lärmpegelbereich (LPIV): Wohn- und Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 40 dB
- Innere der Lärmpegelbereiche II, III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schallräumen schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschallminderung der Außenbereiche nicht verschlechtern. Ferner ist hierzu im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Allgemeinen Wohngebietes eine Lüftung von Schallräumen über die nördlichen Fassadenanteile bzw. über zusätzlich abgegrenzte Fassadenanteile zulässig. Entlang der Gebäude der Mischgebiete an der Meller Straße ist eine Lüftung von Schallräumen über die straßenabgewandten bzw. abgegrenzten Fassadenanteile zulässig. Ausgenommen hiervon ist das als MID gekennzeichnete Teilgebiet sowie die potentiellen 2. Obergeschosse im Teilgebiet MIA; hier sind aufgrund der festgestellten Immissionswerte Lüftungssysteme für alle Fassadenanteile erforderlich.
- 1.4.3 **Ausschluss von Außenwänden:**
Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Einschränkungen der Zulässigkeit von Außenwänden sind Außenwände bei Freien (Terrassen, Balkone, Freizeite), sofern sie nicht mit zusätzlichen Abschirmmaßnahmen versehen werden, wie folgt zu platzieren:
Bereich 1: (15 m von der Straßennorm Meller Straße) Außenwände sind im gekennzeichneten Bereich entlang der Meller Straße nicht zulässig.
Bereich 2: Außenwände sind nur im westlichen und nördlichen Lärmpegelbereich der Gebäude zulässig.
Bereich 3: Außenwände sind im gekennzeichneten Bereich südlich der Gebäude nicht zulässig.
Bereich 4: Außenwände sind nur im östlichen und nördlichen Lärmpegelbereich der Gebäude zulässig.
Geeignete zusätzliche Abschirmmaßnahmen können durch Einfassung der Außenwände in Richtung der Schalleinwirkung (Verkehrsanlage) mit Gebüdelisten oder massiven Lärmschutzwänden (Höhe mindestens 2,5 m) in voller Länge des zu schützenden Bereiches erzielt werden. Zur Erhaltung einer Lärmpegeländerung von