

<p align="center"><b>Gemeinde Bippen</b>  <b>Bebauungsplan</b>  <b>"Bippen Nord-West II"</b></p>	<p>Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH &amp; Co. KG          Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst          Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88</p> <p>Wallenhorst, 2021-06-28</p>
<p>Geltungsbereich (ca. 2,56 ha)</p>	<p>Maßstab 1 : 2.000 <span style="float: right;">Anlage</span></p>

Plan-Nummer: H:\BIPPEN\221265\PLAENE\BP\bp\_Bippen-Nord-West-II\_Abgrenzung\_02.dwg(APU-Bestellung)



**Gemeinde Bippen**

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan  
„Bippen Nord-West II“**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

## **Städtebauliche Planungsziele**

**(Kurzerläuterung  
zum Aufstellungsbeschluss)**

Projektnummer: 221265  
Datum: 2021-05-27

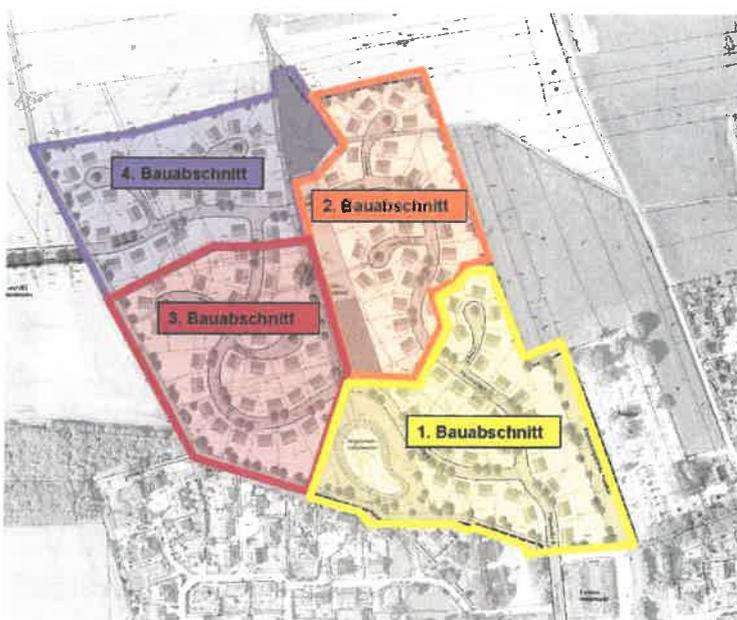
**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen. Es wird von der Gemeindestraße „Zum Hohen Esch“ aus erschlossen und derzeit landwirtschaftlich genutzt.



**Übersichtsplan ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Das Plangebiet bildet den zweiten Bauabschnitt der geplanten Wohnsiedlungserweiterung „Bippen Nord-West“. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3,00 ha. Das im Jahr 2014 durch das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG aus Wallenhorst erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept ist Grundlage für die städtebauliche Entwicklung dieses ca. 12,30 ha großen Gesamtbereichs und die Aufstellung einzelner Bebauungspläne.



**Städtebauliches Gesamtkonzept mit Bauabschnitten**

Die Gemeinde Bippen beabsichtigt, mit der Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts die Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung der kommenden Jahrzehnte zu legen. Die Bebauung und Erschließung des Baugebiets „Bippen Nord-West“ soll in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden. Insgesamt sollen ca. 110 Wohngebäude in vier Baustufen entstehen. Der erste Bauabschnitt wurde mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 31 „Bippen Nord-West I“ bereits fast vollständig umgesetzt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau bereits als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.



**Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau**

Städtebauliches Planungsziel ist es, im Anschluss an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche nahe dem Ortskern von Bippen ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet zu schaffen. Die speziellen örtlichen Gegebenheiten des Baugebiets „Bippen Nord-West“ sollen Berücksichtigung finden, damit in mehreren Bauabschnitten ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- Lage am Südwesthang
- Zentraler Grünzug mit kleinen Waldflächen und Einzelbäumen
- Vorhandene Wegebeziehungen
- Angrenzende Wohnsiedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern im Süden

Außerdem orientiert sich die Planung an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Der städtebauliche Ansatz des Gesamtkonzepts führt zu einer individuellen, charakteristischen Siedlungsstruktur, die das Baugebiet „Bippen Nord-West“ von anderen Baugebieten in der Region deutlich unterscheidet. Die leicht geschwungenen Planstraßen und Stichwege tragen der landschaftlichen Prägung des Standorts Rechnung und greifen mit ihren Aufweitungen das traditionelle dörfliche Motiv des Dorfgangers auf, der hier als Wohnhof und Nachbarschaftstreffpunkt interpretiert wird.

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind im Plangebiet überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. In Bippen werden vornehmlich Einfamilienhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> nachgefragt. Zusätzlich besteht eine vereinzelte Nachfrage nach Mehrfamilienhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 1.600 m<sup>2</sup>. Insgesamt können innerhalb des Plangebiets ca. 30 Grundstücke entstehen.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung mit Artenschutzbeitrag durchzuführen. Für das Planverfahren ist außerdem eine wasserwirtschaftliche Vorplanung zu erarbeiten.

Wallenhorst, 2021-05-27

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**