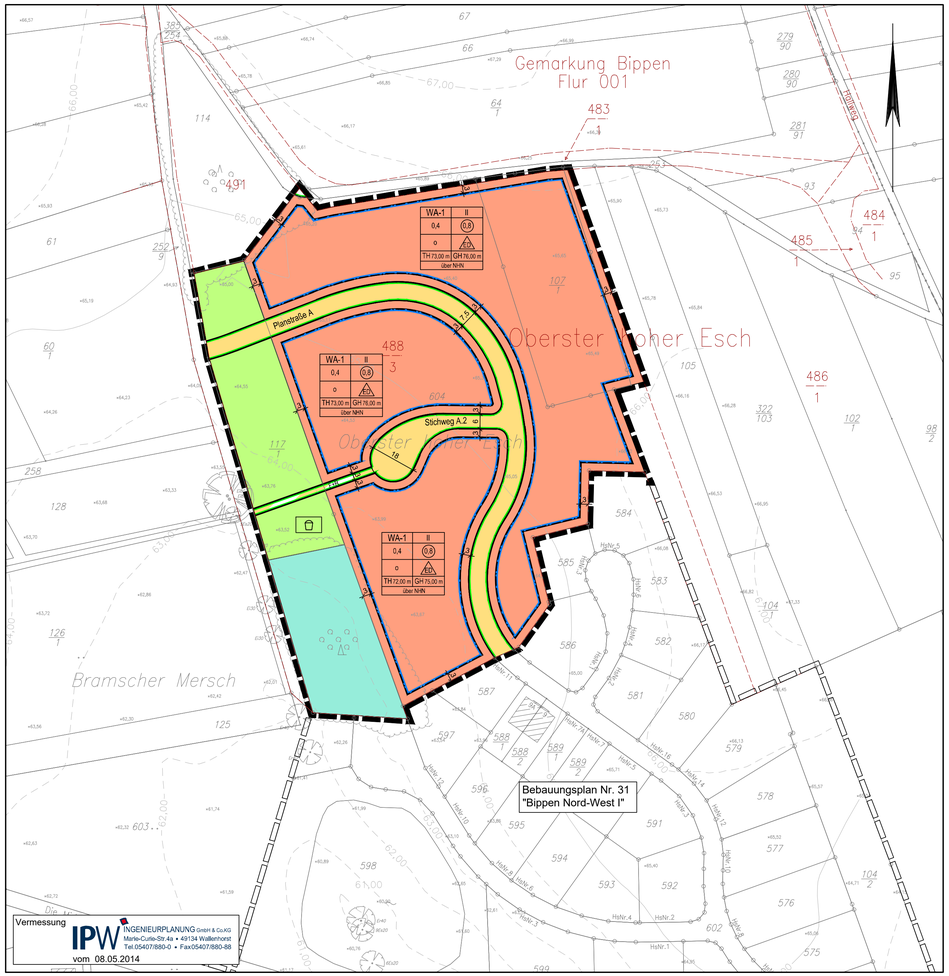


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- nachrichtlich: vorläufige Besitzeinweisung in der Flurbereinigung
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige 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)

- WA-1 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl
- TH maximale Traufenhöhe in Meter über Normalhöhennull
- GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F+R Fuß- und Radwege

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

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauGB § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die Traufhöhe (Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) sowie die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) dürfen die durch Planeinschrieb festgesetzten Maße über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (siehe Planzeichnung).

1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

……

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Auf den Baugrundstücken entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Rotbuchenhecke (Fagus sylvatica, Heckenpflanzen, geschnitten; Größe bei Anpflanzung: 100-125 cm) anzulegen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

1.6 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. … verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (…… Werteinheiten).

Hierfür stehen geeignete externe Kompensationsflächen in …… zur Verfügung.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind durch Mauern bis max. 0,40 m Höhe oder lebende Hecken bis max. 0,80 m, gartenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Zäunen oder lebenden Hecken zugelassen; Kombinationslösungen Hecke / Zaun zulässig.

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

3.1 Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet, in dessen Nachbarschaft bereits einige archäologische Fundstellen lokalisiert sind, ist flächig mit Plaggenesch (mittelalterliche bis neuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Unter Eschböden können bislang unerkannte vor- und frühgeschichtliche Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten zerstört würden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher vorab vom Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese in Form archäologischer Prospektionen begleiten zu können. Ggf. hat anschließend die vollständige Ausgrabung und Dokumentation von dabei angetroffenen archäologischen Fundstellen zu erfolgen. Die entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

3.2 Artenschutz

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Gehölzrodungen in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit und somit nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Weiterhin sollte die erste Inanspruchnahme des Bodens (Abschieben des Oberbodens, Einrichtung von Bauflächen etc.) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Andernfalls sollte unmittelbar vor Inanspruchnahme der Flächen durch einen Fachgutachter sichergestellt werden, dass auf den betroffenen Flächen aktuell keine Brutplätze vorhanden sind. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück ist hierüber zu informieren.

- Sind entgegen der derzeitigen Annahme Baumfällarbeiten erforderlich, müssen Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm unmittelbar vor den Baumfällarbeiten auf vorhandene Fledermäuse untersucht werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück ist hierüber zu unterrichten.

- Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Fledermausquartiere und Jagdhabitate (nördlich angrenzender Wald und östlicher Friedhof) ist auf eine direkte Beleuchtung der Gehölzbestände zu verzichten. Leuchtkegel sind nach unten auszurichten und Lichtimmissionen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Hier sind punktgenau und abgeschirmt strahlende Leuchten mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Als Leuchtmittel kommen insektenfreundliche Lampen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum infrage, z.B. warm- oder neutralweiß abstrahlende LED-Lampen.

3.3 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau im Fachdienst „Planen und Bauen" eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 Bippen diesen Bebauungsplan "Bippen Nord-West II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bippen, den ..... (SIEGEL)

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Bippen, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bippen, Flur 1

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © September 2021

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.09.2021). 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 .....

Geschäftsnachweis: L4-0710/2021

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) .....

Öffentliche Auslegung

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Bippen, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Bippen, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Bippen Nord-West II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bippen, den .....

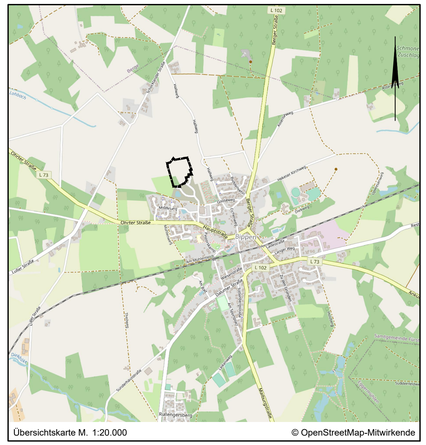
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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 unbeachtlich.

Bippen, den .....

.....
Bürgermeister


L 102
L 72
Dinter Straße
Lotter Straße
Lotter Straße
Bippener Straße
Bippener Straße
Am Kirchhügel
Am Kirchhügel
Kirchhügel
Kirchhügel