

Übersichtskarte M. 1:15.000 (mit externen Kompensationsflächen) © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
 Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
 Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2022-10-19

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2022-10	Dw
gezeichnet	2022-10	Ber
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\BIPPEN\221265\PLAENE\BP\bp_bplan-Nord-West-II_03.dwg(B-Plan)

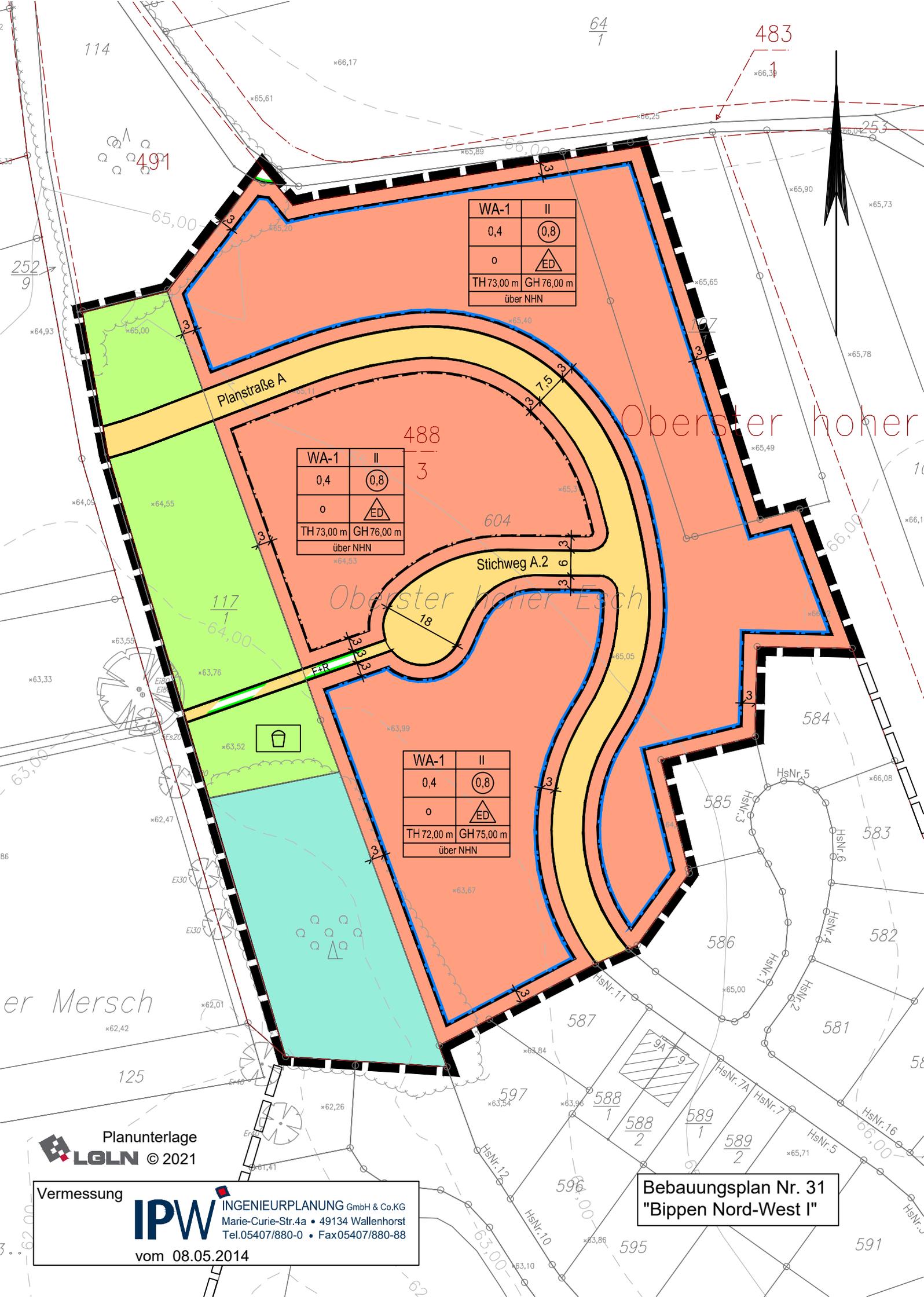


Gemeinde Bippen Bebauungsplan Nr. 34 "Bippen Nord-West II"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:1.000



WA-1	II
0,4	⊙(0,8)
o	△ED
TH 73,00 m	GH 76,00 m
über NHN	

WA-1	II
0,4	⊙(0,8)
o	△ED
TH 73,00 m	GH 76,00 m
über NHN	

WA-1	II
0,4	⊙(0,8)
o	△ED
TH 72,00 m	GH 75,00 m
über NHN	

Oberster hoher

Oberster hoher Esch

er Mersch

Planunterlage
LOLN © 2021

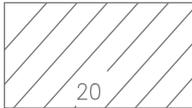
Vermessung
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
 Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
 Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88
 vom 08.05.2014

Bebauungsplan Nr. 31
"Bippen Nord-West I"

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		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		
	nachrichtlich: vorläufige Besitzeinweisung in der Flurbereinigung		

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	$\textcircled{0,8}$	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)

0 offene Bauweise



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 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.

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

Der Bebauungsplan Nr. 34 verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (14.748 Werteinheiten).

Hierfür stehen folgende geeignete externe Kompensationsflächen zur Verfügung, auf denen nachstehende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Fläche 1: Gemarkung Bippen, Flur 1, Flurstück 104/2; 3.145 m², 3.145 WE: Anpflanzung heimischer Laubbäume sowie Strauchgruppen.
- Fläche 2: Gemarkung Bippen, Flur 1, Flurstück 497/2; 5.189 m², 6.227 WE: Anpflanzung heimischer Laubbäume sowie Strauchgruppen.
- Fläche 3: Gemarkung Bippen, Flur 3, Flurstück 118/18; 2.448 m², 2.448 WE: Anpflanzung heimischer Laubbäume sowie Strauchgruppen.
- Fläche 4: Gemarkung Bippen, Flur 2, Flurstücke 365/1, 361/1; 1.430 m², 1.430 WE: Anlage von Blühwiesen.

- Fläche 5: Gemarkung Bippen, Flur 1, Flurstücke 551/1, 551/2, 551/3, 551/4, 551/5; 1.498 m², 1.498 WE: Pflanzung von Obstbäumen entlang der Straße „Zum Mühlenteich“.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 6 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 Jagdhabitats (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 Energieversorgung

Es wird empfohlen, zur lokalen Energieerzeugung Photovoltaikmodule auf Dachflächen von Haupt- und ggf. Nebengebäuden zu installieren.

Zudem wird angeraten, auf Erdgas als Primärenergieträger für den Betrieb der Gebäude zu verzichten.

3.4 Begrünung Dachflächen

Es wird empfohlen, die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen zu begrünen.

3.5 Gärtnerische Anlage von Außenbereichen

Aus Gründen der Klimaanpassung und des Artenschutzes wird empfohlen, hochbaulich nicht belegte Bereiche der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und insbesondere von sogenannte „Schottergärten“ abzusehen. Ausgenommen hiervon sind zur Erschließung notwendige Auffahrten usw.

3.6 Brauchwasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden.

3.7 Stellplätze

Es wird empfohlen, Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und auf Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung zu verzichten.

3.8 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.