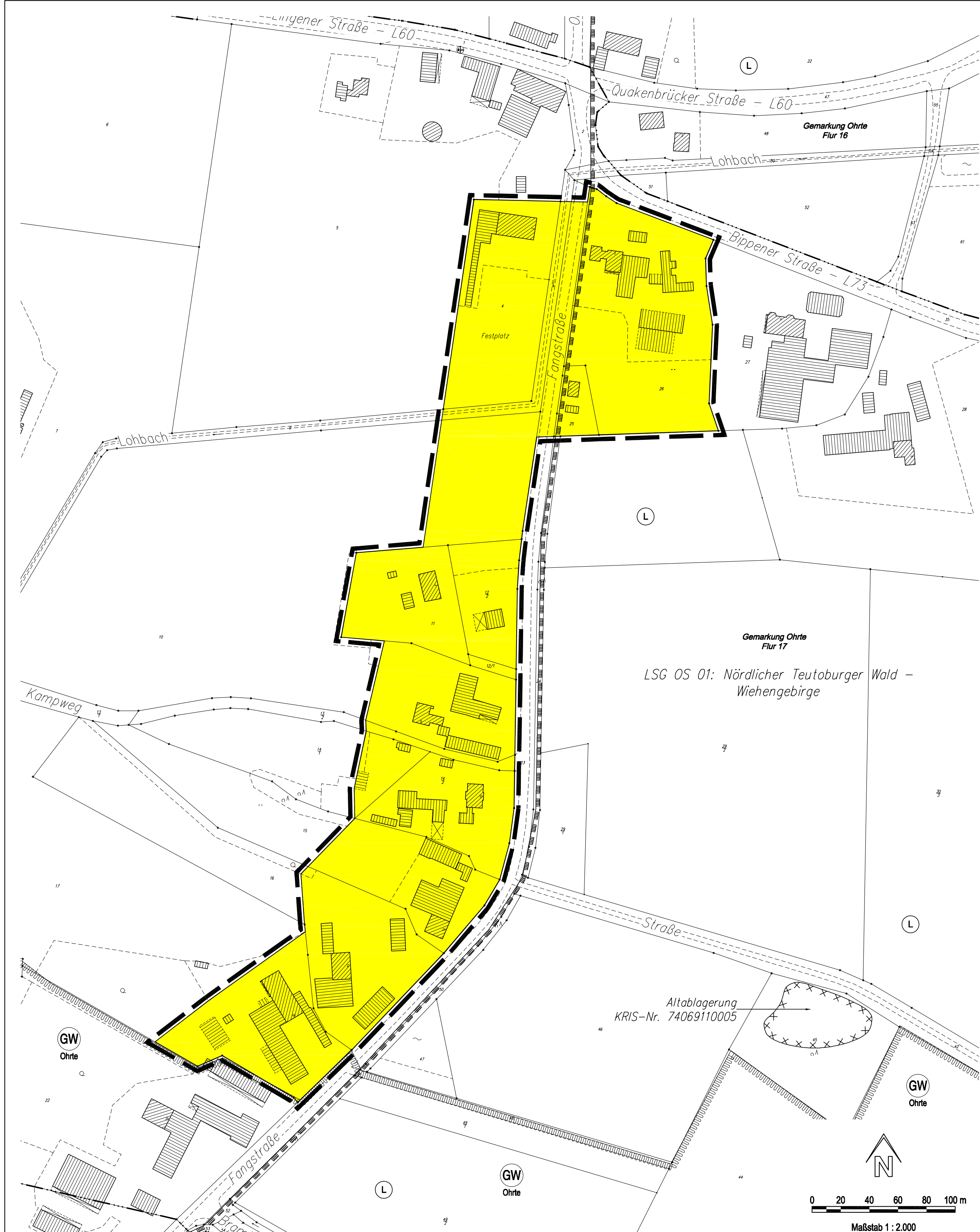




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (s. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise Nr. 1)
- Landschaftsschutzgebiet
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- GW Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

**Planunterlage**  
Kartengrundlage:  
  
**Landkreis:**  
**Gemeinde:**  
**Gemarkung:**  
**Flur:**  
**Maßstab:**

**Geschäftszeichen: P 23001**  
  
**Liegenschaftskarte 1:1.000**  
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023*  
**Osnabrück**  
**Bippen**  
**Ohrte**  
**17**  
**1:1.000**

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 01.02.2022).  
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.

Angefertigt durch ÖbV/I Jens Alves  
Quakenbrück, den .....

**VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE  
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück  
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31  
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

Öffentl. best. Verm.-Ing.

**RECHTSGRUNDLAGEN** – alle in der derzeit gültigen Fassung

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 221).

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176).

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

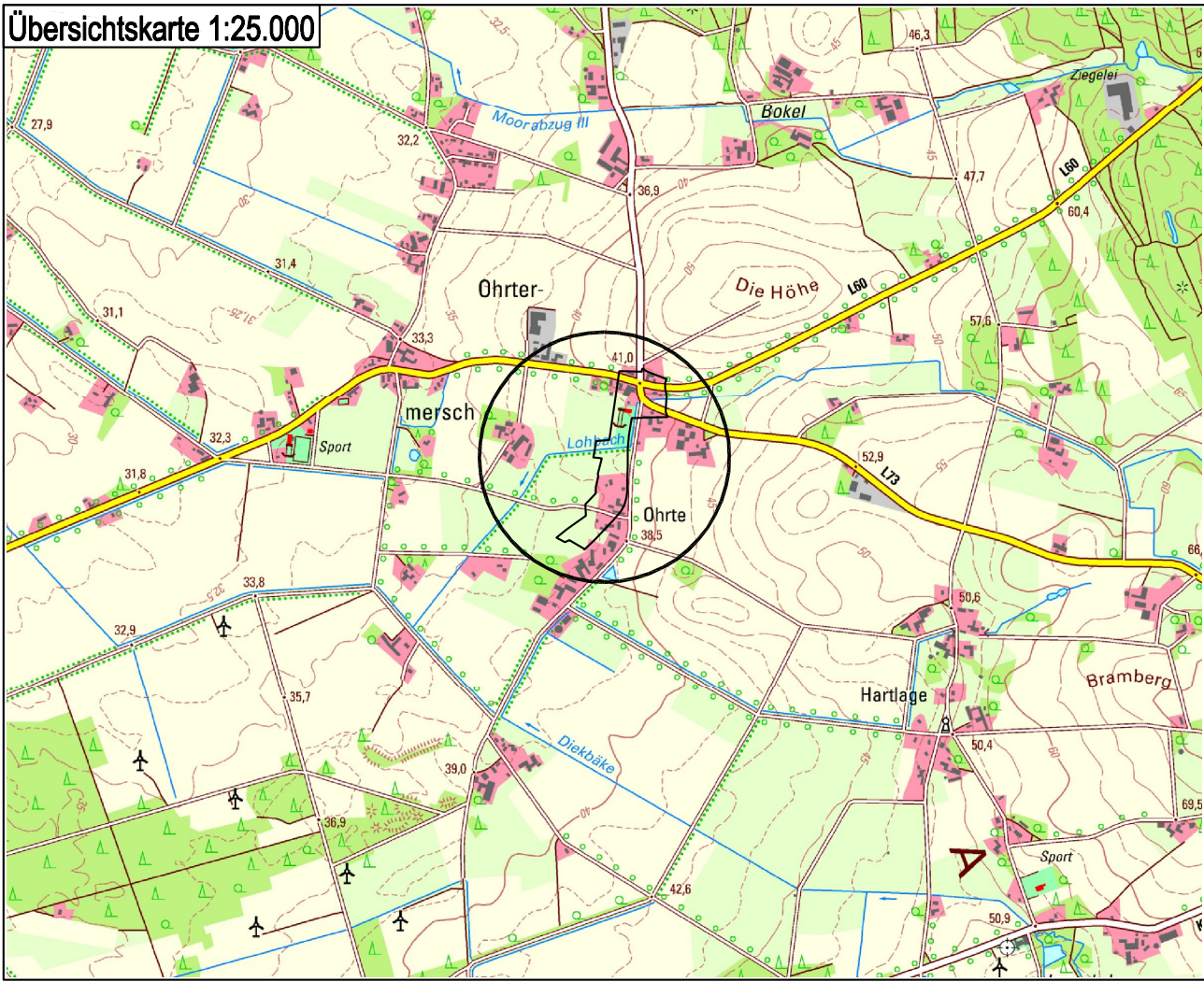
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.10.2023 (Nds. GVBl. S. 250).

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107).

- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden näheren textlichen Bestimmungen, in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.
- NÄHERE BESTIMMUNGEN**  
(§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ohrte“ kann Wohnzwecken und kleineren, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
  - Zulässig sind: Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umbauten vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken sowie Neubauten oder bauliche Erweiterungen von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, jeweils einschließlich der erforderlichen Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO).
  - Die baulichen Erweiterungen und Umbauten sowie neue Gebäude müssen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Gebäudehöhe, Geschossfläche), der Bauweise, der zu überbauenden Grundstücksfläche und der äußeren Gestaltung harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Nutzungsänderungen von landwirtschaftlichen Gebäuden nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB bleiben unberührt.
  - Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden kann.
  - Die sonstigen Bestimmungen des § 35 BauGB bleiben unberührt.

Bippen, den .....  
Bürgermeister

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
- Der Satzungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge“ (LSG OS 01). Die Schutzgebietsverordnung zum LSG ist grundsätzlich zu beachten.
  - Direkt südlich angrenzend an das Satzungsgebiet liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Ohrte“ (WSG - Schutzzone IIIA). Die Schutzgebietsverordnung vom 19.04.1988, zuletzt geändert am 13.12.2004, insbesondere § 5, ist zu berücksichtigen.
  - Gemäß Geodatenserver des Landkreises Osnabrück besteht in einem Abstand von ca. 200 m östlich des Satzungsbereichs eine Altablagerung (KRIS-Nr. 74069110005). Der Fachdienst Umwelt, Abfall & Boden, beim Landkreis Osnabrück, hat, nach Anfrage durch das Planungsbüro, zu dieser Altlast mitgeteilt, dass das Gefährdungspotential für das Grundwasser als gering eingeschätzt wird und dass, sofern keine Nutzungsveränderung im Bereich der Altlast angestrebt wird, keine negative Auswirkung zu erwarten ist.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) 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.
  - Von der Quakenbrücker Straße - L 60 und der Bippener Straße - L 73 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
  - An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen und Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit teilweise umfangreicher Tierhaltung an, aus denen es teilweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
  - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.
  - Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
  - Der Bereich der Außenbereichssatzung „Ohrte“ gehört zu dem Gebiet, das laut Satzung der Samtgemeinde Fürstenau über die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke gemäß § 149 des Niedersächsischen Wassergesetzes (alte Fassung) bzw. § 96 NWG (neue Fassung), dezentral zu entwässern ist. Eine Schmutzwasserleitung ist nicht vorhanden und die Verlegung einer Schmutzwasserdruckrohrleitung ist zukünftig seitens des Wasserverbandes nicht geplant. Ein Regenwasserkanal ist im Satzungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Dementsprechend ist darauf hinzuweisen, dass die Grundstückseigentümer gemäß § 96 Abs. 3 NWG das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken schadlos zu beseitigen haben.
  - Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fallenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
  - Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.



| EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG (VERFAHREN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AUSSENBEREICHSSATZUNG „ O H R T E “                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (§ 35 Abs. 6 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| GEMEINDE BIPPEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Der Rat der Gemeinde Bippen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ohrte“ (§ 35 Abs. 6 BauGB) beschlossen.<br>Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.<br><br>Bippen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister                                                                                                           | Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Ohrte“ wurde am ..... im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekannt gemacht.<br>Die Außenbereichssatzung ist damit am ..... wirksam geworden.<br><br>Bippen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister                                                                   |
| Der Rat der Gemeinde Bippen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Außenbereichssatzung zugestimmt und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB seine Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.<br>Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.<br><br>Bippen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister | Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Außenbereichssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.<br><br>Bippen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister                           |
| Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Ohrte“ wurde vom ..... bis einschl. .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.<br><br>Bippen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister                                                                                                                                                                                               | Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde ausgearbeitet vom:<br><br><div><b>PLANUNGSBÜRO Dehling &amp; Twisselmann</b><br/><small>Stadt-, Bauland- und Landschaftsplanung<br/>Mühlenstraße 3<br/>49074 Osnabrück<br/>Tel. (0541) 222 57 eMail: pbsd@web.de</small></div><br><br>Osnabrück, den 08.02.2023 / 01.12.2023 |