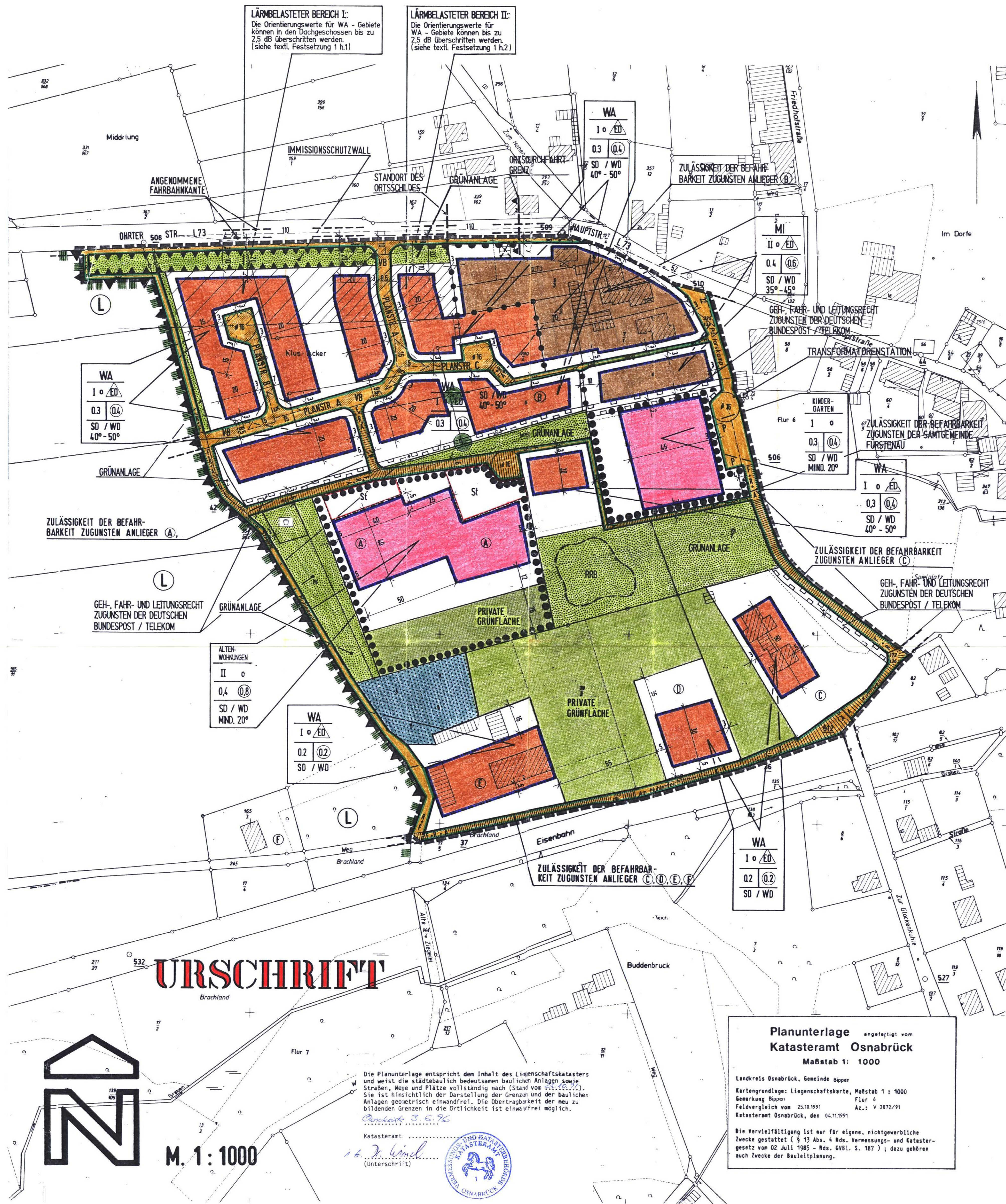


GEMEINDE BIPPEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 'KLUSACKER' MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung 1a)
- MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzung 1b)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Geschosflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1c)
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung siehe Pläneinschrieb (s. textl. Festsetzung 1d)

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Abschnitt eines öffentlichen Fuß- und Radweges mit Zulässigkeit der Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage: gärtnerisch naturnah als Rasenfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestaltende und dauernd zu unterhaltende Fläche
- private Grünfläche: gärtnerisch naturnah als Rasenfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestaltende und dauernd zu unterhaltende Fläche
- RRB Regenwasserrückhaltebecken

7. Flächen für Wald

- Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (s. textl. Festsetzung 1e)

9. Gestalterische Festsetzungen

- SD / WD Satteldach/Walmdach (s. textl. Festsetzungen 2a, 2b, 2c)
- 40° - 50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen 2a, 2b, 2c)

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- St Stellplätze (privat)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung 1k)
- Immissionschutzwall (öffentliche Grünfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzung 1g)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB
- a) Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO).
- b) Mischgebiet MI gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO und § 6 BauNVO:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) sowie die Ausnahme (gem. § 6 Abs. 3 BauNVO).
- c) Die zulässige Grundfläche, gem. § 19 BauNVO darf nur bis max. 25 % überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
- d) Flächen für den Gemeinbedarf (Altenwohnungen):
Wohnungen für Betriebs-, Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Dienstwohnungen sind zulässig. Die Bruttogeschossfläche der Wohnungen darf 25 % der tatsächlichen Nutzfläche in den Gebäuden nicht überschreiten.
- e) Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:
Der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten und ggf. mit großem- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.
- f) Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Baum-, Strauchgruppen und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und ggf. mit standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen. Das Gewässer ist zu erhalten und darf hinsichtlich künstlicher Eingriffe bzgl. Wasserstand und Qualität nicht geändert werden.

g) Immissionschutzwall (öffentliche Grünfläche):

- 1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Immissionschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m gemessen über Fahrbahnoberkante der L 73 zu errichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 2. Der Immissionschutzwall ist zusammenhängend mit einheimischen Baum-, Strauchgruppen und bodendeckenden Pflanzungen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Art und Eigenschaften der Pflanzung sind auf Standort und ganzjährigen Schutz zweck abzustimmen. Innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizubehalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- b) Passiver Schallschutz:
1. Innerhalb des lärmelasteten Bereichs I sind bei Wohn- und Schlafräumen im Dachgeschoss auf der der L 73 zugewandten Gebäuseite Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (Schalldämm; 25 dB).
- 2. Innerhalb des lärmelasteten Bereichs II sind bei Wohn- und Schlafräumen mit der der L 73 zugewandten Gebäuseite Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (Schalldämm; 25 dB).
- i) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf Mitte Gebäude, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene).
- j) Bei eingeschossigen Gebäuden (Zahl der Vollgeschosse = 1) ist eine Ausnahme um ein Vollgeschoss zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 4 NBOU handelt.
- k) Je vier angelegte Stellplätze ist vom Eigentümer auf dem Stellplatzbereich ein Baum anzupflanzen.
- l) Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen, etc.) freizubehalten.
- m) Die Baugrundstücke sind, soweit sie unmittelbar an die L 73 angrenzen, an der Straßeneingangsfläche (außerhalb der OD) mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und dauernd zu unterhalten (§ 24 NBOU i. V. m. Nr. 2 Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBOU).
- 2. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 56 NBOU
a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
b) Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung, des Materials, der Form und Farbe der Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten.
c) Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
d) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäuseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.
e) Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,30 m, zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m überschreiten.
f) Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
g) Werbeanlagen:
1. Innerhalb der Baubeschränkungzone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbandrand der Landesstraße L 73 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (gem. § 9 Abs. 6 BStRG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den WA-Gebieten sind deren Ansichtsflächen nur bis 1,00 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des I. OG unzulässig.
h) Warenautomaten:
In den WA-Gebieten sind Warenautomaten als Nebenanlagen nur im Zusammenhang mit Läden u. a. Verkaufsstellen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

HINWEISE

- nachrichtliche Übernahme der Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet
 - nachrichtliche Übernahme der angrenzenden Kernzone im Naturpark
 - zu beseitigendes Gebäude
 - Anliegerbezeichnung
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (Veröffentlichung 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.
- Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes Weser-Ems benachrichtigen wird.

FRÄHMEILE

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 des Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bippin diesen Bebauungsplan Nr. 14 'Klusacker' mit baugestalterischen Festsetzungen bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bippin, 23. Feb. 1996
1. stellv. Bürgermeister

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Klusacker' mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Bippin,

..... (Gemeindedirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.02.1993 bis in Form einer ermöglicht worden.

Bippin, 23. Feb. 1996

..... (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 02.06.93, dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.93 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 18.10.93 bis 19.11.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippin, 23. Feb. 1996

..... (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 02.11.1994 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 27.12.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 05.01.1995 bis 06.02.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippin, 23. Feb. 1996

..... (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergränzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bippin,

..... (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Bippin hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bippin, 23. Feb. 1996

..... (Gemeindedirektor)

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osnabrück angezeigt worden. Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom 13. Juni 1995 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Osnabrück, 19. Juni 1996

Landkreis Osnabrück
Der Osnabrücker

Landkreis Osnabrück
Im Amtsbereich

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 30.06.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 27.06.1996 rechtsverbindlich geworden.

Bippin, 5. Sep. 1997

..... (Gemeindedirektor)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)