

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

LÄRMELASTETER BEREICH I:
Die Orientierungswerte für WA - Gebiete können in den Dachgeschoss bis zu 2,5 dB überschritten werden. (siehe textl. Festsetzung 1 h 1)

LÄRMELASTETER BEREICH II:
Die Orientierungswerte für WA - Gebiete können bis zu 2,5 dB überschritten werden. (siehe textl. Festsetzung 1 h 2)



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung 1a)
 - MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzung 1b)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Geschößflächenzahl
 - 0,2 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1c)
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 - Bauweise, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Flächen für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung siehe Planschrieb (s. textl. Festsetzung 1d)
 - 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
 - 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
 - Flächen für Wald**
 - Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauBG
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG (s. textl. Festsetzung 1e)
 - Gestalterische Festsetzungen**
 - SD / WD Satteldach/Waldach (s. textl. Festsetzungen 2a, 2b, 2c)
 - 40° - 50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen 2a, 2b, 2c)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG
 - St Stellplätze (privat)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets 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 BauBG: 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 BauBG)

- Immissionschutzwall (öffentliche Grünfläche):**
 - 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 BauBG).
 - 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 Schutzzweck abzustimmen. Innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG).
 - Passiver Schallschutz:**
 - Innerhalb des lärmelasteten Bereichs I sind bei Wohn- und Schlafräumen im Dachgeschoss auf der der L 73 zugewandten Gebäudeseite Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (Schalldämmmaß: 25 dB - 29 dB).
 - Innerhalb des lärmelasteten Bereichs II sind bei Wohn- und Schlafräumen mit der der L 73 zugewandten Gebäudeseite Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen (Schalldämmmaß: 25 dB - 29 dB).
 - Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf, bezogen auf Mitte Gebäude, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsniveau):**
 - Bei eingeschossigen Gebäuden (Zahl der Vollgeschosse = 1) ist diese Ausnahme ein Vollgeschöß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 4 BauNVO handelt.
 - Je vier angelegte Stellplätze ist vom Eigentümer auf dem Stellplatzbereich ein Baum anzupflanzen.
 - Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen, etc.) freizuhalten.**
 - Die Baugrundstücke sind, soweit sie unmittelbar an die L 73 angrenzen, an der Straßeneigentums- und Straßengrenze (außerhalb der OD) mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und dauernd zu unterhalten (19 24 Nr. 1 v. Nr. 2 Zufahrtseinrichtungen und § 15 BauNVO).**
- 2. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**
gem. § 9 Abs. 4 BauBG in Verbindung mit § 56 NBauO
- Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
 - Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung, des Materials, der Form und Farbe der Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten.
 - 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.
 - Dachaufbauten (Gauben) und Dachanschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Wangenort einhalten.
 - Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe liegen.
eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,30 m, zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m überschreiten.
 - 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:**
- Innerhalb der Baubeschränkungzone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 173 dürfen Werbeanlagen in Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (gem. § 9 Abs. 6 BauBG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung.
 - Werbeanlagen sind nur an der Straße 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 besitzendes 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 (Verpflichtung 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 benachrichtigt wird.

FRÄMBLID

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

Bippen, 23. Feb. 1996

1. stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor

VERFAHREN

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

Bippen,
(Gemeindedirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauBG vom 15.02.1993 bis zum erfolgt.

Bippen, 23. Feb. 1996

1. stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Bippen hat in seiner Sitzung am 02.06.93 dem Entwurf des Bebauungsplans mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauBG ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 18.10.93 bis 19.11.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen.

Bippen, 23. Feb. 1996

1. stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor

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

Bippen, 23. Feb. 1996

1. stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor

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

Bippen,
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Bippen hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauBG in seiner Sitzung am 22.10.1995 als Satzung (§ 10 BauBG) sowie die Begründung beschlossen.

Bippen, 23. Feb. 1996

1. stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor

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

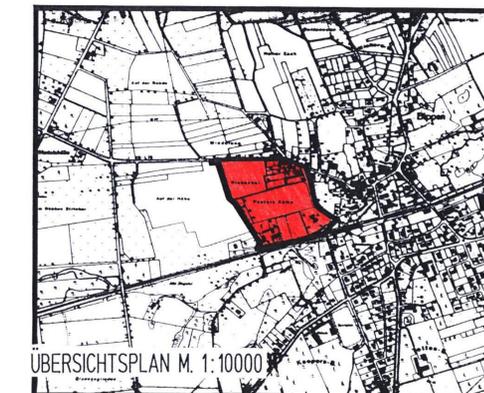
Osnabrück, 13. Juni 1996
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauBG) ist gem. § 12 BauBG am 30.06.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 27.07.1996 rechtsverbindlich geworden.

Bippen, 5. Sep. 1997

1. stellv. Bürgermeister
Bürgermeister

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



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN
PLAN-NR. 9166 / 11
PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR, STADTBAU, ORTS- UND UMWELTPLANUNG
49078 OSNABRÜCK

URSCHRIFT

M. 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.10.1991). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt
Landkreis Osnabrück

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1:1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Bippen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Gewerkung Bippen
Feldvergleich vom 25.10.1991
Katasteramt Osnabrück, den 04.11.1991

Die Veranschaulichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 35 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02. Juli 1985 - Rdz. GBl. Nr. 5, 197) ; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.