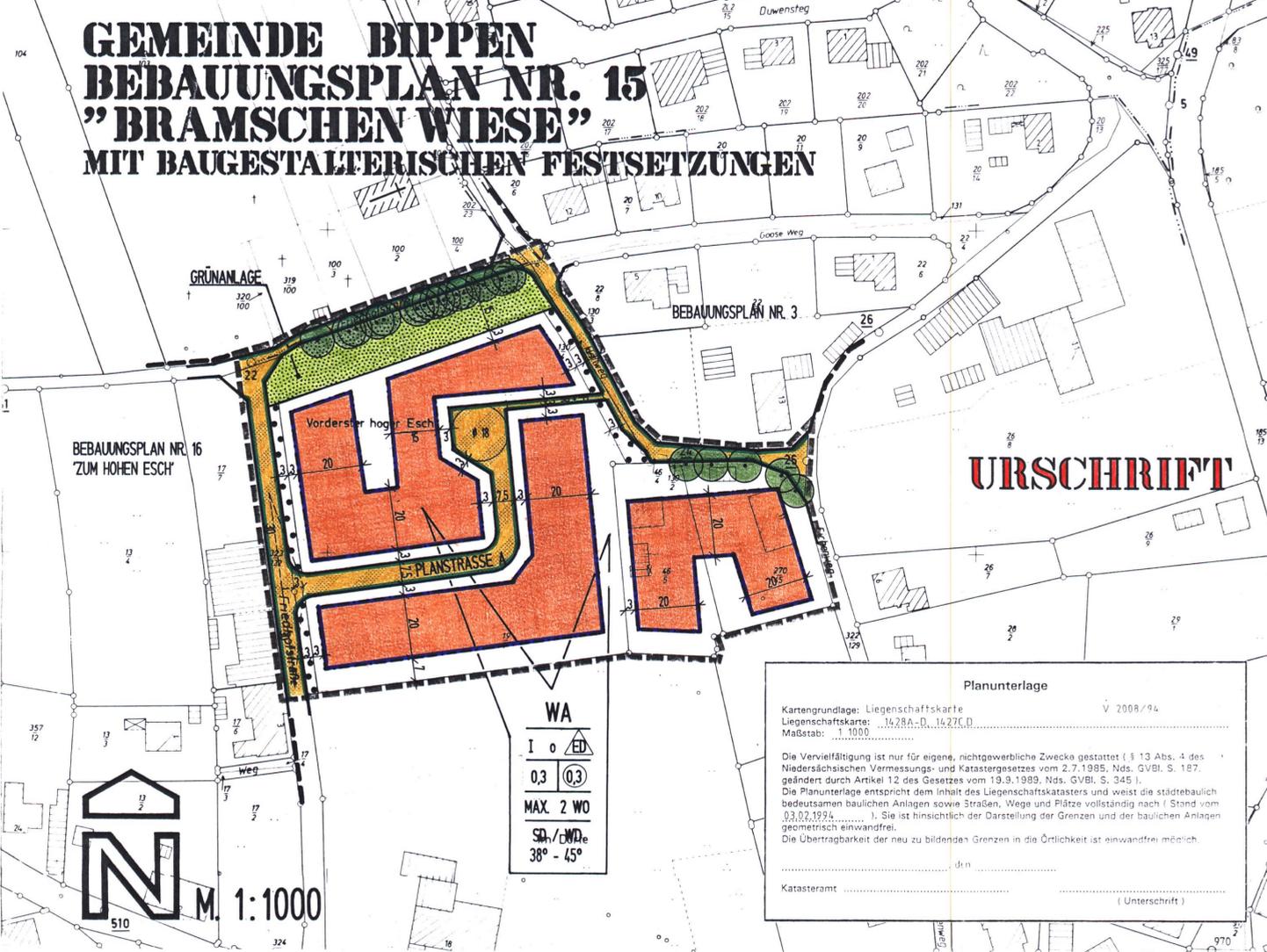


GEMEINDE BIPPEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "BRAMSCHEN WIESE" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2008/94
Liegenschaftskarte: 1428A-D, 1427C-D
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.02.1994). 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.

Katasteramt: (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1a bis d und 2 a bis e)
- MAX. 2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1b)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Q3** Geschößflächenzahl
- Q3** Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1d)
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** Offene Bauweise
- ED** Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R** Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. GRÜNFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: s. Planeinschrieb)

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1f)
- zu erhaltende Bäume

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
- SD / WD** Satteldach/Walmdach (s. textl. Festsetzung 2a und 2c)
- 30°-40°** Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung 2a und 2c)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- △** Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung 1h)

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) Innerhalb des WA-Gebietes sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO - Gartenbetriebe und Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- b) Bei eingeschossiger Bauweise ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- c) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
- d) Die zulässige Grundfläche gem. § 17 BauNVO darf - bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern - für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nur bis maximal 30 % überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
- e) Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)

- f) Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Baum-, Strauchgruppen und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und ggf. mit standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan).
- g) Der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten und ggf. mit großen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen. (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)
- h) Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen freizuhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
- a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtfläche der Gaube) einhalten.
- 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) Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zugängen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- e) Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

HINWEISE

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 (veröffentlicht 30.05.1987, Nds. GVBl. Nr. 35 S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

----- Übernahme von Geltungsbereichen angrenzender Bebauungspläne

PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB) - MaßnahmenG) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bippin diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Bramschen Wiese", bestehend aus der Planzeichnung und den neherstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bippin,
24. Juni 1996

Hagen
(Hagen)
(1. stellv. Bürgermeister)



Schreibler
(Schreibler)
(Gemeindedirektor)

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 09.12.1993, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Bramschen Wiese" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Bippin,

Schreibler
(Schreibler)
(Gemeindedirektor)



Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.02.1995 bis 13.03.1995.. ermöglicht worden.

Bippin,
24. Juni 1996

Schreibler
(Schreibler)
(Gemeindedirektor)



Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 27.04.1995, 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 wurde am 04.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 18.09.1995 bis 20.10.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippin,
24. Juni 1996

Schreibler
(Schreibler)
(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 die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippin,

Schreibler
(Schreibler)
(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 der Änderungen/Ergänzungen betroffener Grundstücke und Träger 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,

Schreibler
(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 29. Feb. 1996 in seiner Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bippin,
24. Juni 1996

Schreibler
(Gemeindedirektor)

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist mit Verfügung vom 11.4.96. (AZ: 206/96/25) gem. § 17 Abs. 2 genehmigt worden.

Oldenburg, M. 3.96.
Im Auftrag:
Bezirksregierung Weser-Ems
(Der Regierungspräsident Weser-Ems)



Die Einleitung der Genehmigung (§ 11 Abs. 2 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am in Kraft getreten.

Bippin,

Schreibler
(Gemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bippin,

Schreibler
(Gemeindedirektor)

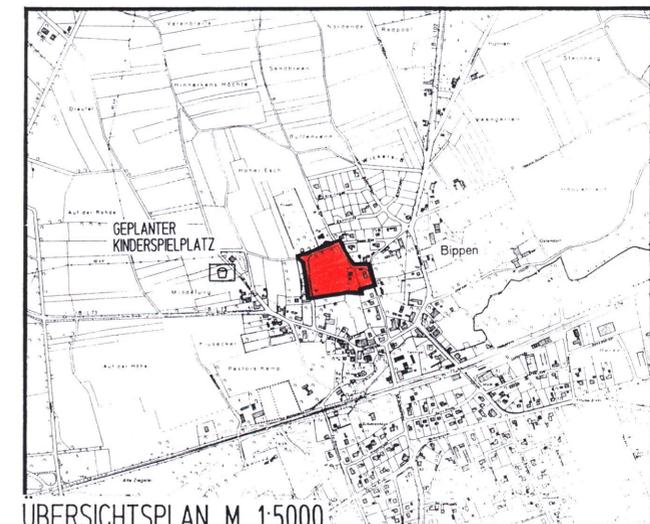
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bippin,

Schreibler
(Gemeindedirektor)

GEMEINDE BIPPEN LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "BRAMSCHEN WIESE" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR, STADTBAU, OPTIS- UND UMWELT-PLANUNG
49078 OSNABRÜCK TEL. 05301 221101-2 FAX 05301 41103

PLAN - NR. 9404 / 7
Garthaus