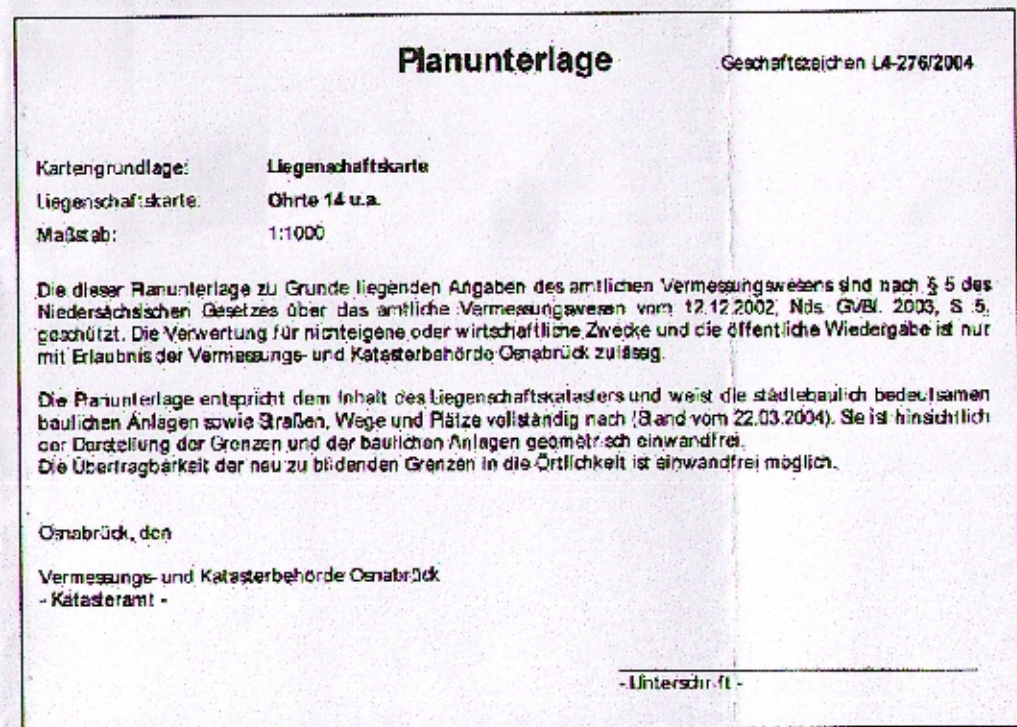
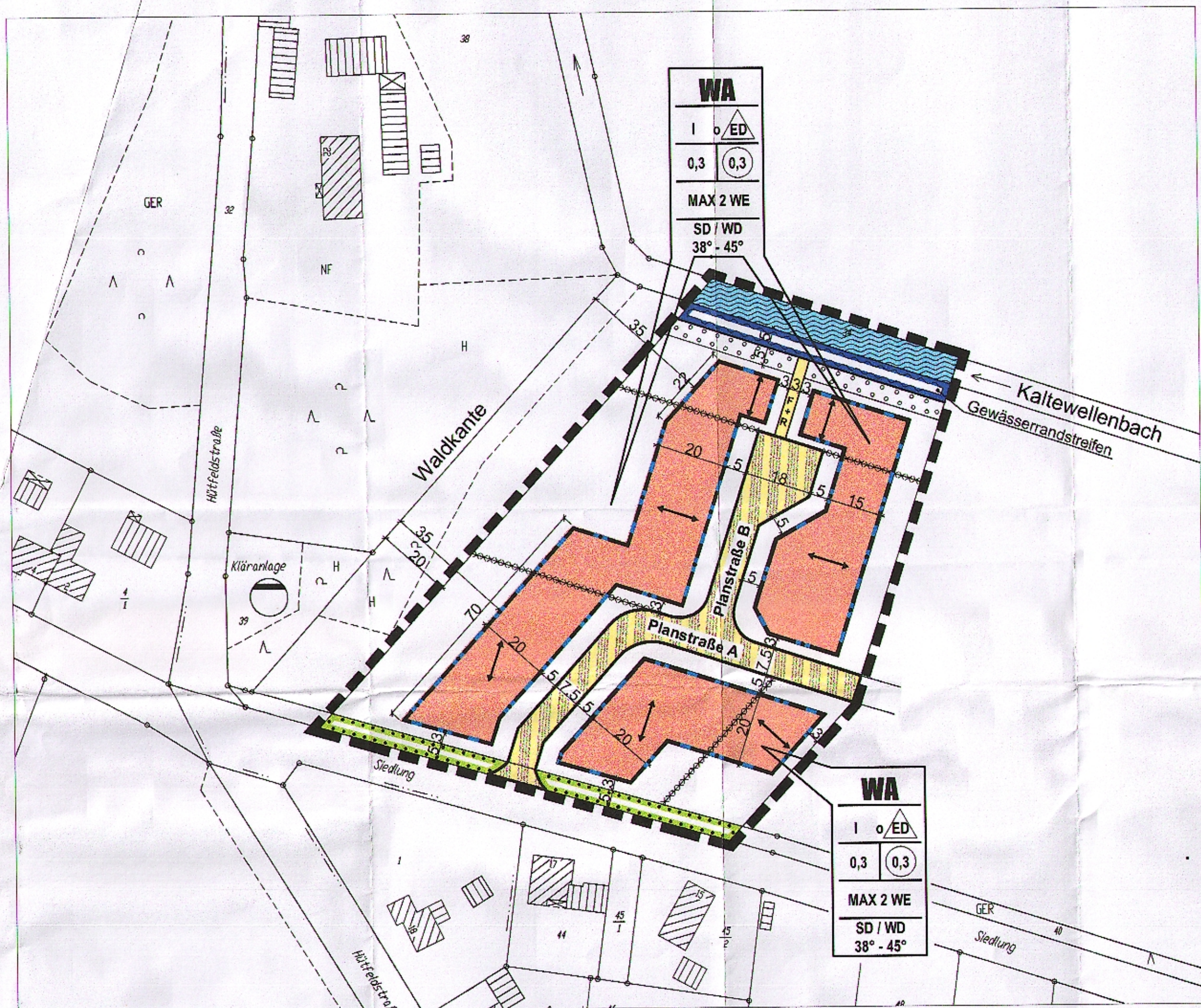


GEMEINDE BIPPEN

OT OHRTE/OHRTERMERSCH

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "HÜTFELDER KAMP"



Externe Kompensationsfläche Kataster - Nr. 1.1, Gem. Ohrte, Flur 20, Flurst. 18, Teilfläche



URSCHRIFT

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)

max. 2 Wo.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.3)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Geschoßflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0

Offene Bauweise

ED

Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Stellung baulicher Anlagen

(s. textl. Festsetzung 1.5)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F+R

Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

5. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft. (s. textl. Festsetzung 1.10)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.7.1)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.8)

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

SD / WD

Satteldach / Walmdach (s. textl. Festsetzungen 2.1 - 2.3)

38° - 45°

Dachneigungsbereich

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Eine Ausnahme von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist um maximal ein Vollgeschoss zulässig, wenn die unter Ziff. 2.4 festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird.

1.3 Zulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.4 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

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.

1.5 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfächrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Als Ausnahme gem. § 31 BauGB ist eine Drehung um 90° zulässig.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.6.1 Der Fuß- und Radweg ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Wegefläche, großflächiges Pflaster, Rasengittersteine) zulässig.

1.6.2 Als externe Kompensationsfläche ist aus dem Ersatzflächenpool WSG Ohrte eine Teilfläche von 5.730 m² (Kataster-Nr. 1/1/Flächen-Nr. 2, Gemarkung Ohrte, Flur 20, Flurstück Nr. 18 tw. - s. nebenstehender (Planausschnitt) nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes anzulegen.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.7.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf den Grundstücken gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

1.7.3 Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist ein klein- bis mittelkröniger hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.

1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück Nr. 40 teilweise ist die vorhandene Baum-Strauchhecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB:

Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf der im nebenstehenden Übersichtsplan gekennzeichneten Teilfläche aus dem Ersatzflächenpool WSG Ohrte der Samtgemeinde Fürstenu sind den Eingriffsfächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.

WA- Gebiet 75,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen 22,7 %
Fuß- und Radwege 1,7 %

1.10 Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB:

Die Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen) ist von jeglicher Bepflanzung, Geländeerhöhungen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Einfriedungen freizuhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

2.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.

2.2 Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneitten sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesetze zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.

2.3 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.

2.4 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 1/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden eine Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.5 Der nicht überbaute Grundstückstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 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 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bipp diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Hütfelder Kamp" mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bippen, 15. Dez. 2005

[Signature]
(Bürgermeister)

(Siegel)

(Bürgermeister)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bipp hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hütfelder Kamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Bippen, 15. Dez. 2005

[Signature]
(Bürgermeister)

(Siegel)

(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom bis durchgeführt worden.

Bippen,

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bipp hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hütfelder Kamp" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hütfelder Kamp" und der Begründung haben vom 15.12.2005 bis 15.12.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bippen, 15. Dez. 2005

[Signature]
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bippen, 15. Dez. 2005

[Signature]
(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hütfelder Kamp" ist am 31.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Bippen, 11.01.2006

[Signature]
(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hütfelder Kamp" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bippen,

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hütfelder Kamp" sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bippen,

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

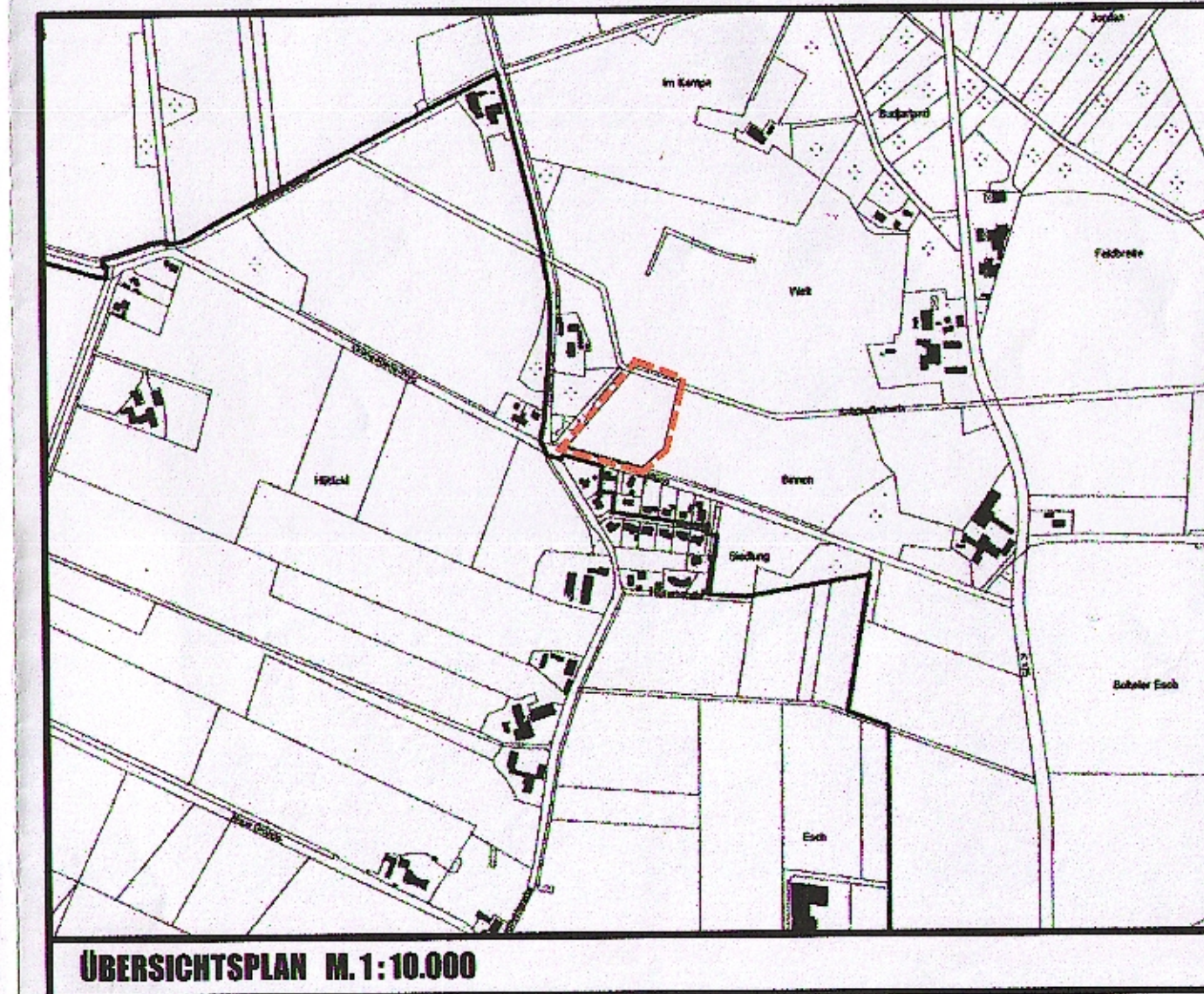
GEMEINDE BIPPEN

SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU/LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "HÜTFELDER KAMP"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

OT OHRTE/OHRTERMERSCH



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

PLAN NR. 0409 / 6

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN

PLANUNGSBÜRO DIPL.ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN • INGENIEURE • STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 • 49078 OSNABRÜCK

[Signature]