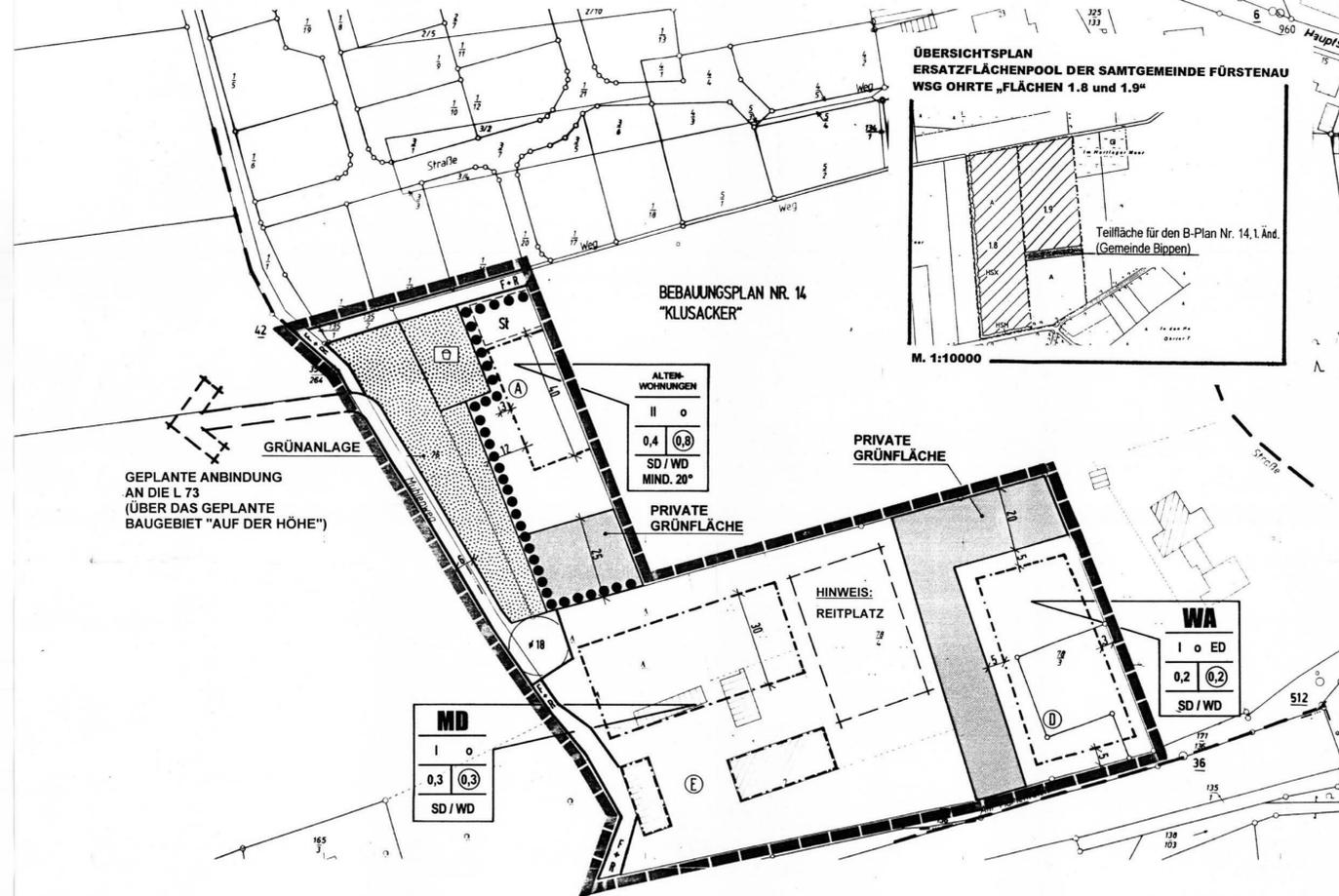


GEMEINDE BIPPEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „KLUSACKER“, 1. ÄNDERUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



GEPLANTE ANBINDUNG AN DIE L 73 (ÜBER DAS GEPLANTE BAUGEBIET "AUF DER HÖHE")



M: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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)

Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	V 2008/94
Liegenschaftskarte: 1:528A-D, 1:427C-D	
Maßstab: 1:1000	
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1988, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 245.). 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	den
(Unterschrift)	(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)
- MD** Dorfgebiete (s. textl. Festsetzung 1.2)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3** Geschosflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

- o** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen**
- Überbaubare Grundstücksfläche

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf Nutzung gem. Planschrieb (s. textl. Festsetzung 1.3)

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- FuB- und Radweg

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche Nutzung gem. Planschrieb (s. textl. Festsetzung 1.6.1)
- Kinderspielplatz
- Private Grünfläche (s. textl. Festsetzung 1.6.2)

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

- SD / WD** Satteldach/ Walmdach (s. textl. Festsetzung 2.1, 2.2, 2.3)
- MIND. 20°** Dachneigung (s. textl. Festsetzung 2.1, 2.2, 2.3)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze (privat) (s. textl. Festsetzung 1.6.3)
- 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 **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).
- 1.2 **Dorfgebiet (MD)** gem. § 5 BauNVO.
Innerhalb des Dorfgebiets sind
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten
- Sonstige Wohngebäude und
- Tankstellen
nicht zulässig
- 1.3 **Flächen für den Gemeinbedarf (Altenwohnungen)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.
Wohnungen für Betriebs-, Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Dienstwohnungen sind zulässig. Die Bruttogeschosfläche der Wohnungen darf 25 % der tatsächlichen Nutzfläche in den Gebäuden nicht überschreiten.
- 1.4 **Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 Abs. 2 BauGB.
Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf Mitte Gebäude, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene).
- 1.5 **Anzahl der Vollgeschosse** gem. § 20 BauNVO.
Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Ausnahme um ein Vollgeschos zulässig, wenn die unter 2,5 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

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

- 1.6.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist gärtnerisch naturnah als Rasenfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan).
- 1.6.2 Die private Grünfläche ist gärtnerisch naturnah als Rasenfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan).
- 1.6.3 Je vier angelegte Stellplätze ist vom Eigentümer auf dem Stellplatzbereich ein Baum anzupflanzen.

1.7 **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** gem. § 9 Abs. 1 (a) BauGB:

- Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf der im nebenstehenden Übersichtsplan gekennzeichneten Teilfläche der Ersatzfläche 1.9 im Ersatzflächenpool WSG Ohrte werden den Eingriffsfächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - anteilig - zugeordnet:
- | | |
|------------|------|
| WA- Gebiet | 6 % |
| MD- Gebiet | 94 % |

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 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 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung, des Materials, der Form und Farbe der Dacheindeckung jeweils einheitlich zu gestalten.
- 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 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zu assig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmdach einhalten.
- 2.5 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 1/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,30 m, zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- 2.6 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.
- 2.7 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. In den WA- Gebieten sind deren Ansichtsfächen nur bis 1,00 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des 1. OG zulässig.
- 2.8 In den WA- Gebieten sind Warenautomaten als Nebenanlagen nur im Zusammenhang mit Läden u. a. Verkaufsstellen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

HINWEISE

- A** Anliegerzeichnung
- Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

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 30.05.1978, 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.

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 Bippen diesen Bebauungsplan Nr. 14 „Klusacker“, 1. Änderung mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bippen,

(Ratsvorsitzender) (Siegel) (Bürgermeister)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Klusacker“ 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekanntgemacht.

Bippen,

(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)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippen,

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippen hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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,

(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am örtlich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich geworden.

Bippen,

(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bippen,

(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bippen,

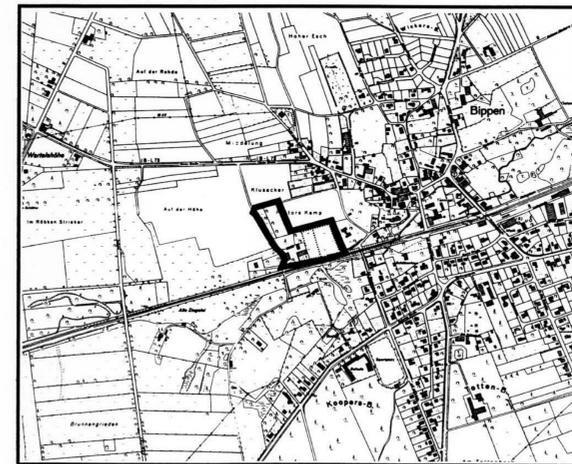
(Bürgermeister)

GEMEINDE BIPPEN LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „KLUSACKER“ 1. ÄNDERUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vermessungs- und Katasterbehörde
Katasteramt - Dez. III/9
Zu diesem Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Katasteramt im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme am: 18.1.2002 abgegeben.

0345900100 - 01401EG



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMT MIT DER GEMEINDE BIPPEN
PLAN-NR. 9702 / 13

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITECTEN INGENIEURE STADTPLANER
LENGERCHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

Handwritten signature of the architect/engineer.