



- PLANZEICHENERKLÄRUNG
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MD Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1 a)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0.8 Geschosflächenzahl
- 0.4 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung, 1e)
- 11 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- 0 offene Bauweise
- ED offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen
5. VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungsline
- P öffentliche Parkfläche, vom fließenden Verkehr getrennt
- F Fußweg
- R Radweg
6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
- Trafostation
7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- Wasserflächen
8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Festsetzung, 1 b)
9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
- SD / WD Satteldach/Walmdach (s. textl. Festsetzungen, 2 a, 2 b)
- 35°-45° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen, 2 a, 2 b)
10. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtdreiecke: die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (Straucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB); Begünstigte siehe Planeinschrieb

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) Dorfgebiet MD gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO und § 5 BauNVO:

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, und Tankstellen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO) sowie die Ausnahme (gem. § 5 Abs. 3 BauNVO).

b) Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:

Der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten und ggf. mit großen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.

c) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene).

d) Je vier angelegte Stellplätze ist vom Eigentümer auf dem Stellplatzbereich ein Baum anzupflanzen.

e) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf nur bis max. 25% überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 55, 97 und 98 NBauO

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

b) 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.

c) 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. Walmgrat einhalten.

d) 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 3,30 m, zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

e) Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brustung des 1. OG unzulässig.

HINWEISE

zu beseitigendes Gebäude

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 in Rastade benachrichtigen wird.

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 14.06.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Dorfmitte I" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

04. Jan. 1994

Bippin, (Schreiber) (Gemeindedirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.06.1989 bis 21.06.1989 in Form ...ABHÖRUNG... ermöglicht worden.

04. Jan. 1994

Bippin, (Schreiber) (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 28.09.1992 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 04.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 15.03.1993 bis 19.04.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

04. Jan. 1994

Bippin, (Schreiber) (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, (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/Ergänzungen 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 14.09.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

04. Jan. 1994

Bippin, (Schreiber) (Gemeindedirektor)

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osnabrück angezeigt worden.

Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom ... erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Osnabrück, (Unterschrift)

Landkreis Osnabrück Im Auftrag:

(Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 15.02.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 15.02.1996 rechtsverbindlich geworden.

5. Sep. 1997

Bippin, (Schreiber) (Gemeindedirektor)

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 Bippin diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Dorfmitte I", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bippin, 04. Jan. 1994

(Schreiber) (Gemeindedirektor)

1. stellv. Bürgermeister

GEMEINDE BIPPEN
LANDKREIS OSNABRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"DORFMITTE I"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN
PLANUNGSBÜRO GARTHAUS ARCHITEKTUR-STÄDTESBAU-REGIONALPLANUNG
45 OSNAERÜCK (TELEFON 0541) 441101-2

PLAN-NR. 8831 / 8

Tarty Durt