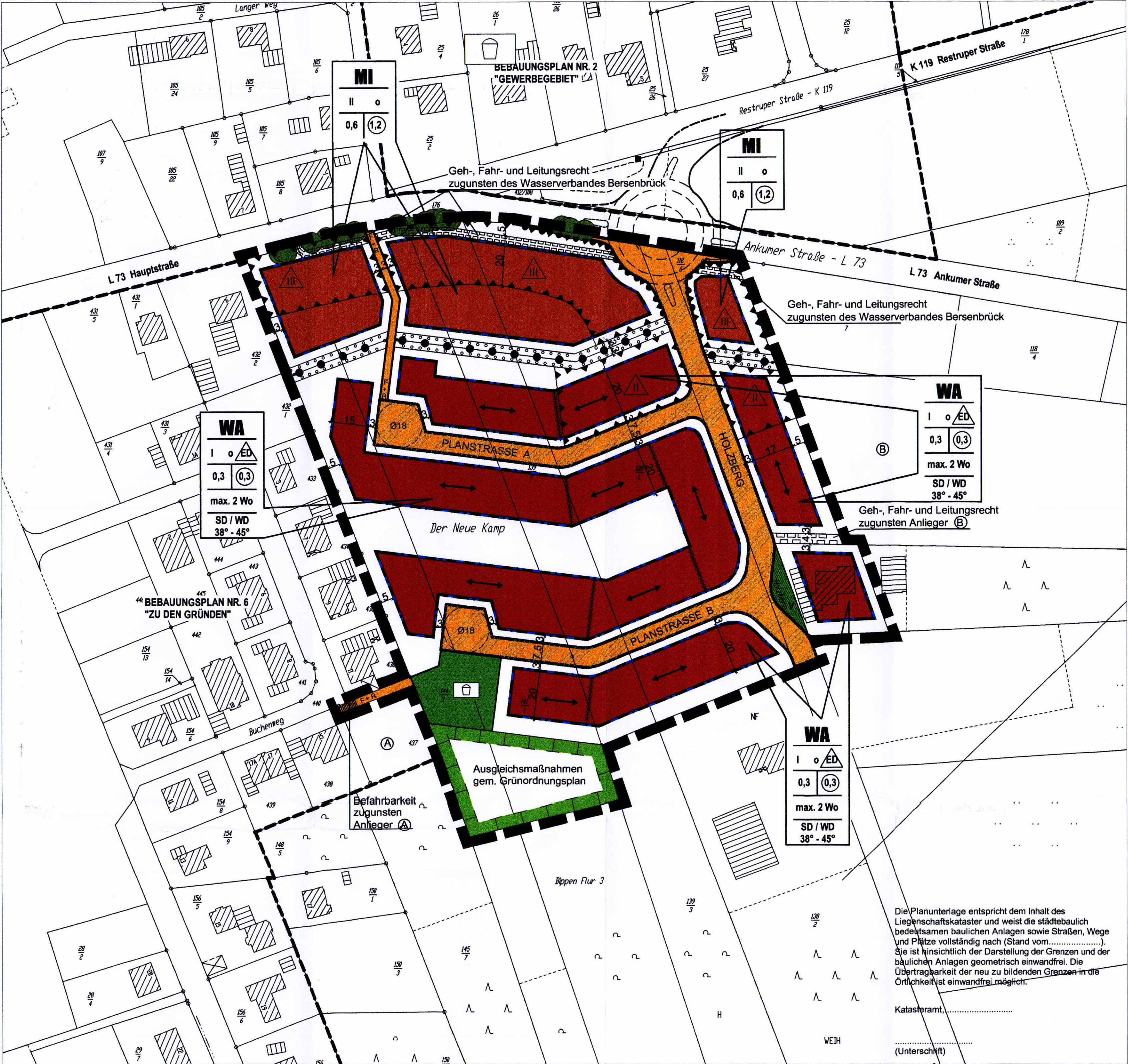


GEMEINDE BIPPEN

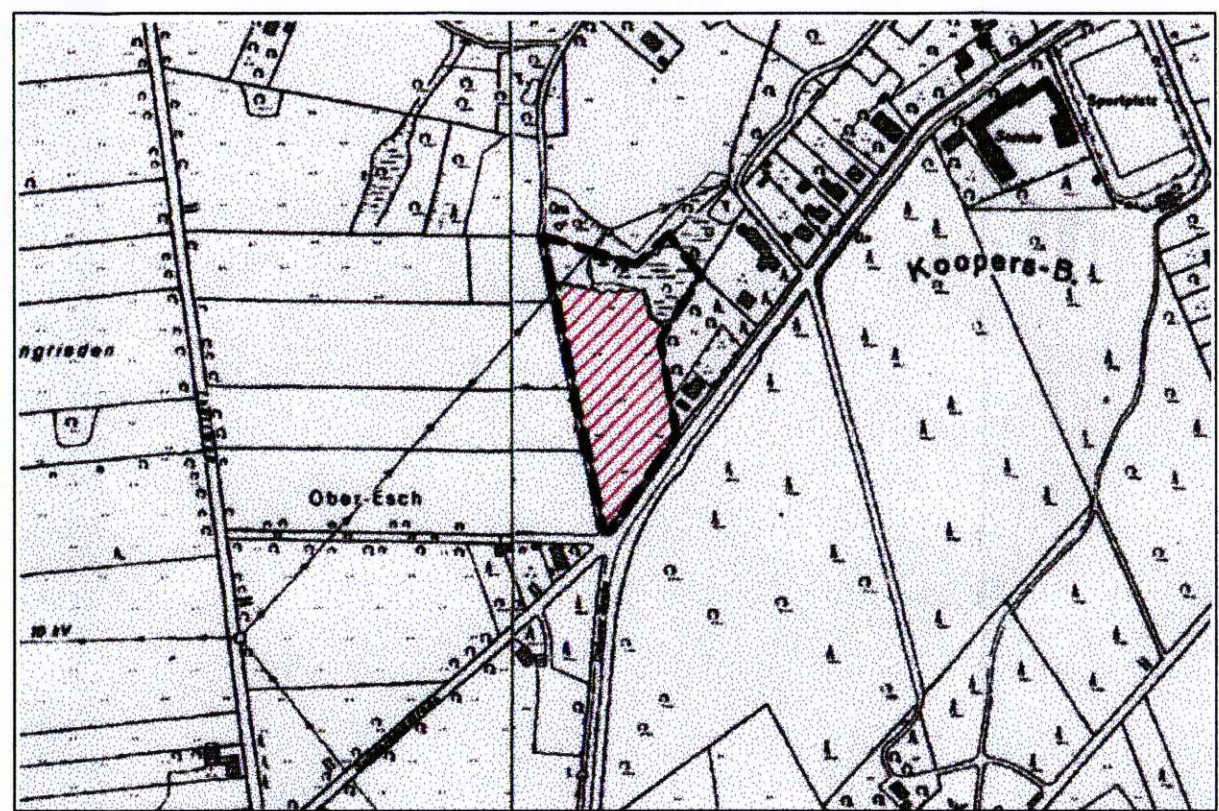
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "HOLZBERG"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

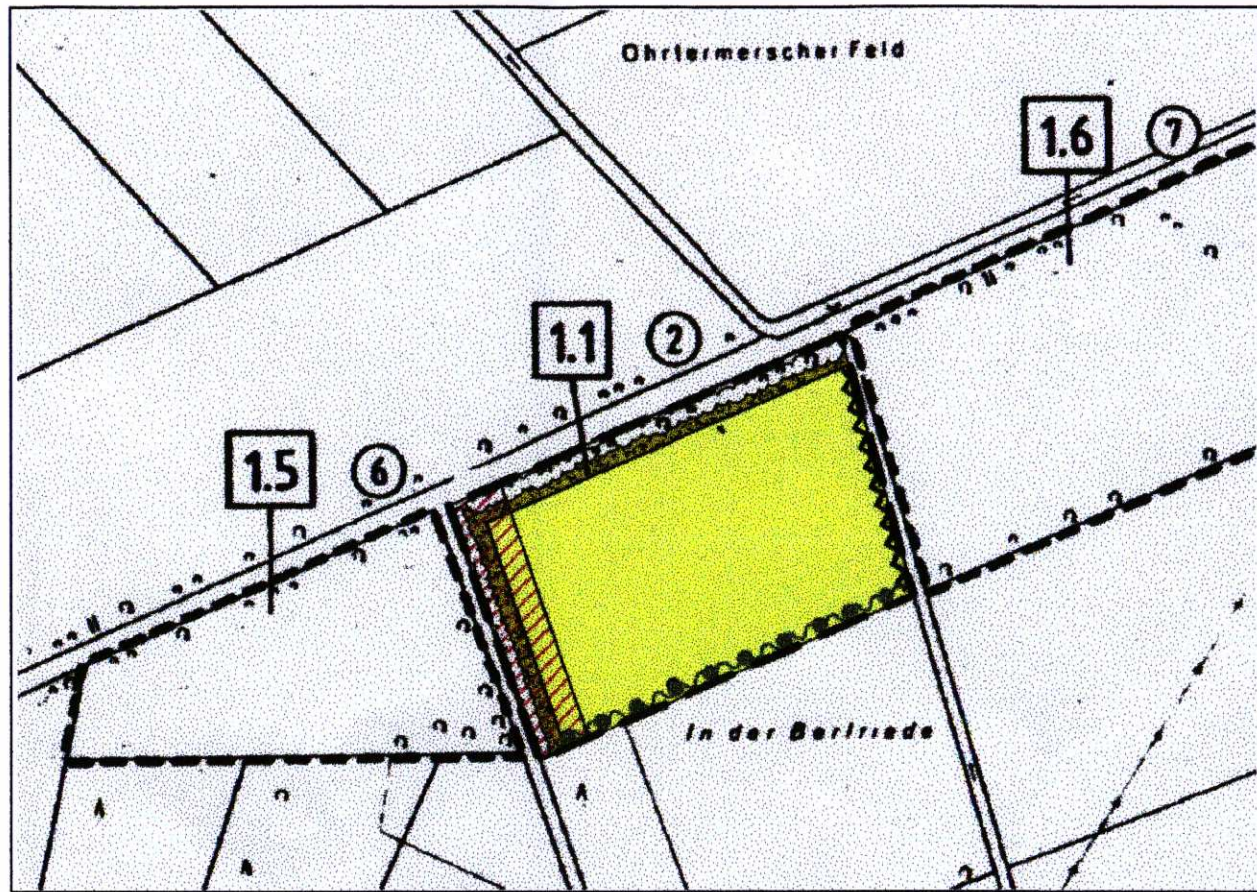
EINSCHL. 3. ÄNDERUNG B- PLAN NR. 6 "ZU DEN GRÜNDEN"



M. 1:1000



Externe Kompensationsfläche (1) "Nyenhuise Wiese", Flur 7, Flurstück 11/10, Teilfläche



Externe Kompensationsfläche (2) Kataster-Nr. 1.1, Flächen-Nr. 2, WSG Ohrte, Gemarkung Ohrte, Flur 20, Flurstück 18, Teilfläche

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (s. text. Festsetzung 1.1)
- MI** Mischgebiete (s. text. Festsetzung 1.9)
- max. 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. text. Festsetzung 1.3)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

- o** Offene Bauweise
- ED** Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze**
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Stellung baulicher Anlagen** (s. text. Festsetzung 1.5)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen**

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- F+R** Fuß- und Radweg
- F+R** Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**
- Verkehrsgrün**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche**
- Nutzung gem. Planschrieb**
- Kinderspielfeld**

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (s. text. Festsetzung 1.6.3)
- zu erhaltende Bäume**

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- SD / WD** Satteldach / Walmdach (s. text. Festsetzungen 2.1 - 2.3)
- 38° - 45°** Dachneigungsbereich

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung der Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (s. text. Festsetzung 1.8)
- Lärmpegelbereich gem. DIN 4109** (s. text. Festsetzung 1.8)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (Begründung s. Planschrieb)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. WA- Gebiete gem. § 4 BauNVO:

Innerhalb des WA- Gebietes sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2. Anzahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Ein zusätzliches Vollgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn die unter 2.4 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf maximal 2 begrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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 Verkehrsflächen liegen.

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

Die Hauptfächrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichnens festgesetzt. Als Ausnahme ist eine Drehung um 90° zulässig.

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

- 1.6.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)
- 1.6.2 Je angefangene 450 m² Straßenverkehrsfläche ist innerhalb des Straßenaufbaus mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan).
- 1.6.3 Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Pflanzstreifen sind nach Angabe im Grünordnungsplan mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

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

Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf der im Plangebiet festgesetzten Fläche im Südwesten, einer Teilfläche im Ersatzflächenpool WSG Ohrte (= 1.1, Fläche Nr. 2, Gemarkung Ohrte, Flur 20, Flurstück 18) und einer Teilfläche der Ersatzfläche "Nyenhuise Wiese" (= 1, Gemarkung Bippin, Flur 7, Flurstück 11/10) (siehe nebenstehende Übersichtspläne) werden den Eingriffsfeldern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt anteilig zugeordnet:

- MI- Gebiet (GRZ 0,6): 33,5 %
- WA- Gebiet (GRZ 0,3): 47,3 %
- Planstraße A und B: 12,3 %
- Straße "Holzberg": 5,4 %
- Öffentliche Fuß- und Radwege: 1,5 %

1.8. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

- (1) Aufenthalts- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder es sind Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau von mind. 30 dB (Lärmpegelbereich II) bzw. mind. 35 dB (Lärmpegelbereich III) zu verwenden.
- (2) Die Aufenthaltsbereiche außerhalb der Gebäude wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, u.ä. sind durch eine entsprechende Zuordnung zum Hauptbaukörper oder durch die Anordnung von Garagen, Nebenanlagen, o.ä. von den von der L 73 "Ankumer Straße" ausgehenden Schallimmissionen zu schützen.

1.9. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Im MI- Gebiet sind Vergnügungststätten gem. § 8 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

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

Für WA- Gebiete gilt:

- 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 Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite 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 sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- 2.4. Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geeigneten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- 2.5. Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen anschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, vergrößert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

HINWEISE

- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen**
- Anliegerbezeichnung**

1. Bodenfunde gem. § 1 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schläcken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 des 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.

PRÄMBEL

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. 17 "Holzberg" mit baugestalterischen Festsetzungen einschl. der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Zu den Gründen", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bippin, 16. Dez. 2003

[Signature] (Bürgermeister)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 17.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Holzberg" mit baugestalterischen Festsetzungen einschl. der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Zu den Gründen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Bippin, 16. Dez. 2003

[Signature] (Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 17.12.1997 bis 17.12.1997 durchgeführt worden.

Bippin, 16. Dez. 2003

[Signature] (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 17.12.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Holzberg" mit baugestalterischen Festsetzungen einschl. der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Zu den Gründen" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Holzberg" mit baugestalterischen Festsetzungen einschl. der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Zu den Gründen" und der Begründung haben vom 17.12.1997 bis 17.12.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippin, 16. Dez. 2003

[Signature] (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.1997, 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 BauGB sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bippin, 16. Dez. 2003

[Signature] (Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 "Holzberg" mit baugestalterischen Festsetzungen einschl. der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Zu den Gründen" ist am 17.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Bippin, 16. Dez. 2003

[Signature] (Bürgermeister)

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 "Holzberg" mit baugestalterischen Festsetzungen einschl. der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Zu den Gründen" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bippin, 16. Dez. 2003

[Signature] (Bürgermeister)

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

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 "Holzberg" mit baugestalterischen Festsetzungen einschl. der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Zu den Gründen" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bippin, 16. Dez. 2003

[Signature] (Bürgermeister)

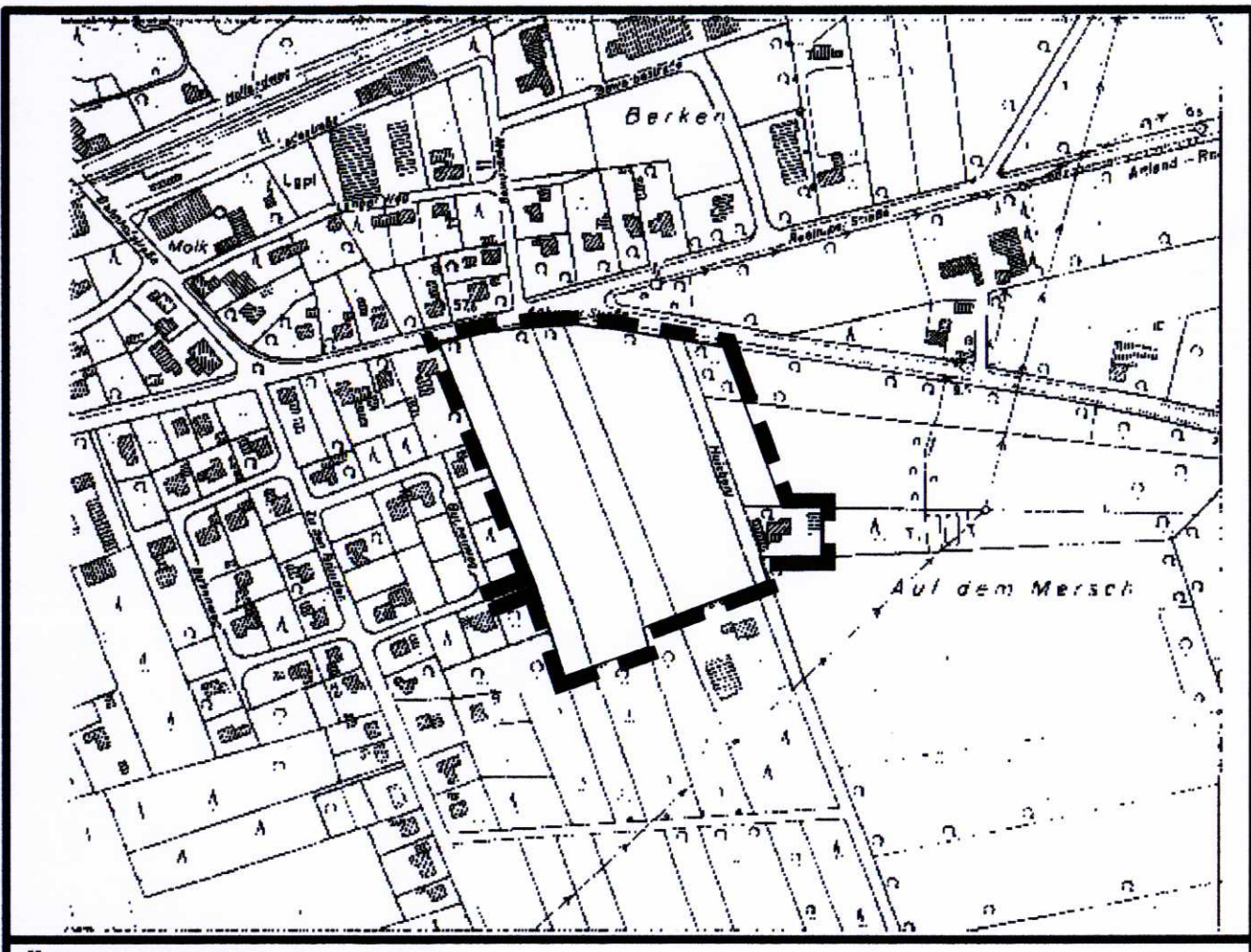
GEMEINDE BIPPEN

LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "HOLZBERG"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

EINSCHL. 3. ÄNDERUNG B- PLAN NR. 6 "ZU DEN GRÜNDEN"



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN
PLAN NR. 97/15 / 15

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN - INGENIEURE - STADTPLANER
LENGERHEIMER LANDSTRASSE 19 48078 OSNABRÜCK
TELEFON (0541) 44 11 01-02 TELEFAX (0541) 44 11 03

[Signature]