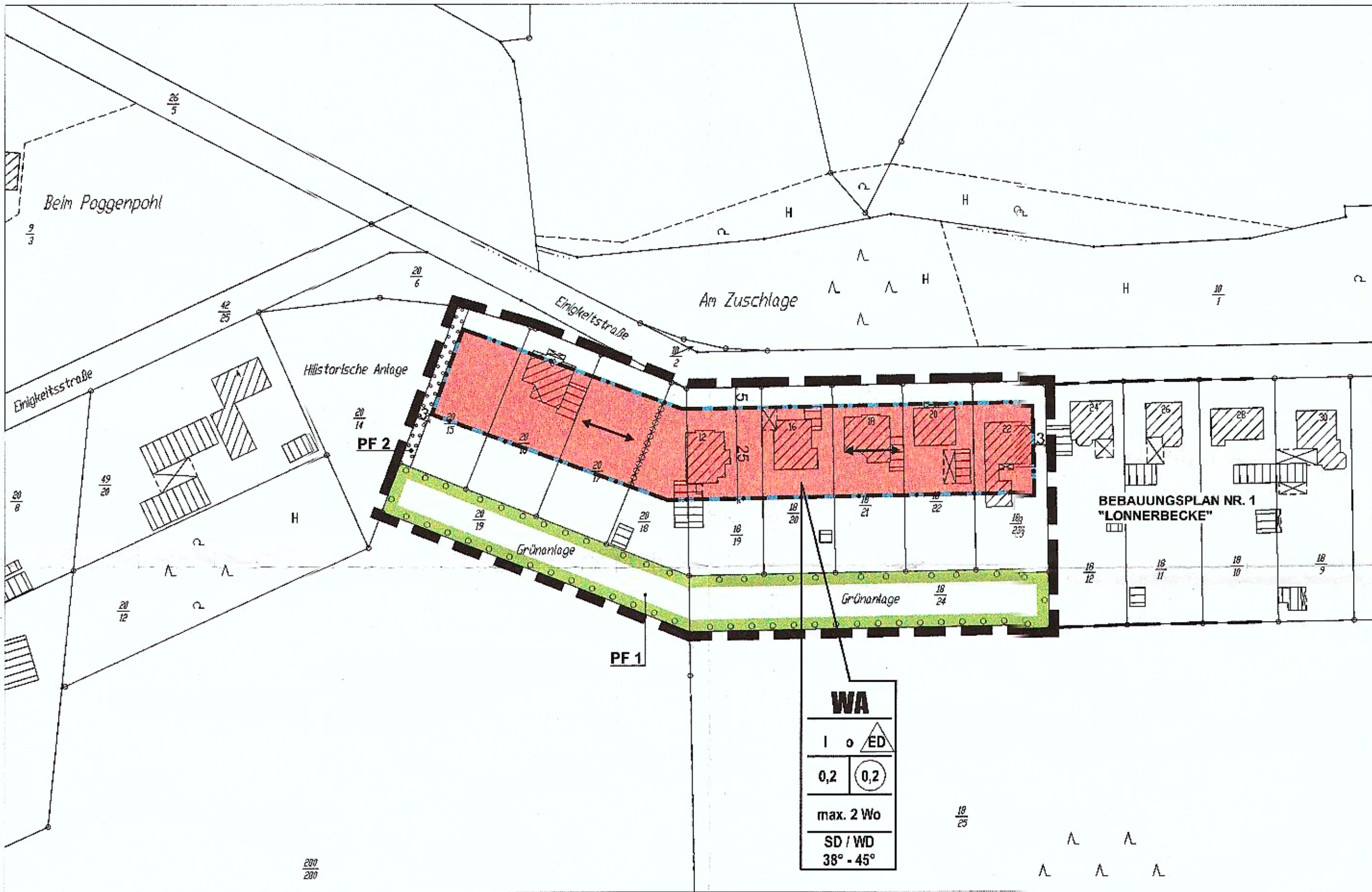


GEMEINDE BIPPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"LONNERBECKE II"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Planunterlage Geschäftsnachweis
L4 - 810 / 2005

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Lonnerbecke Flur 7
Maßstab: 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtelgends oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.07.2005). 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.

Osnabrück, den

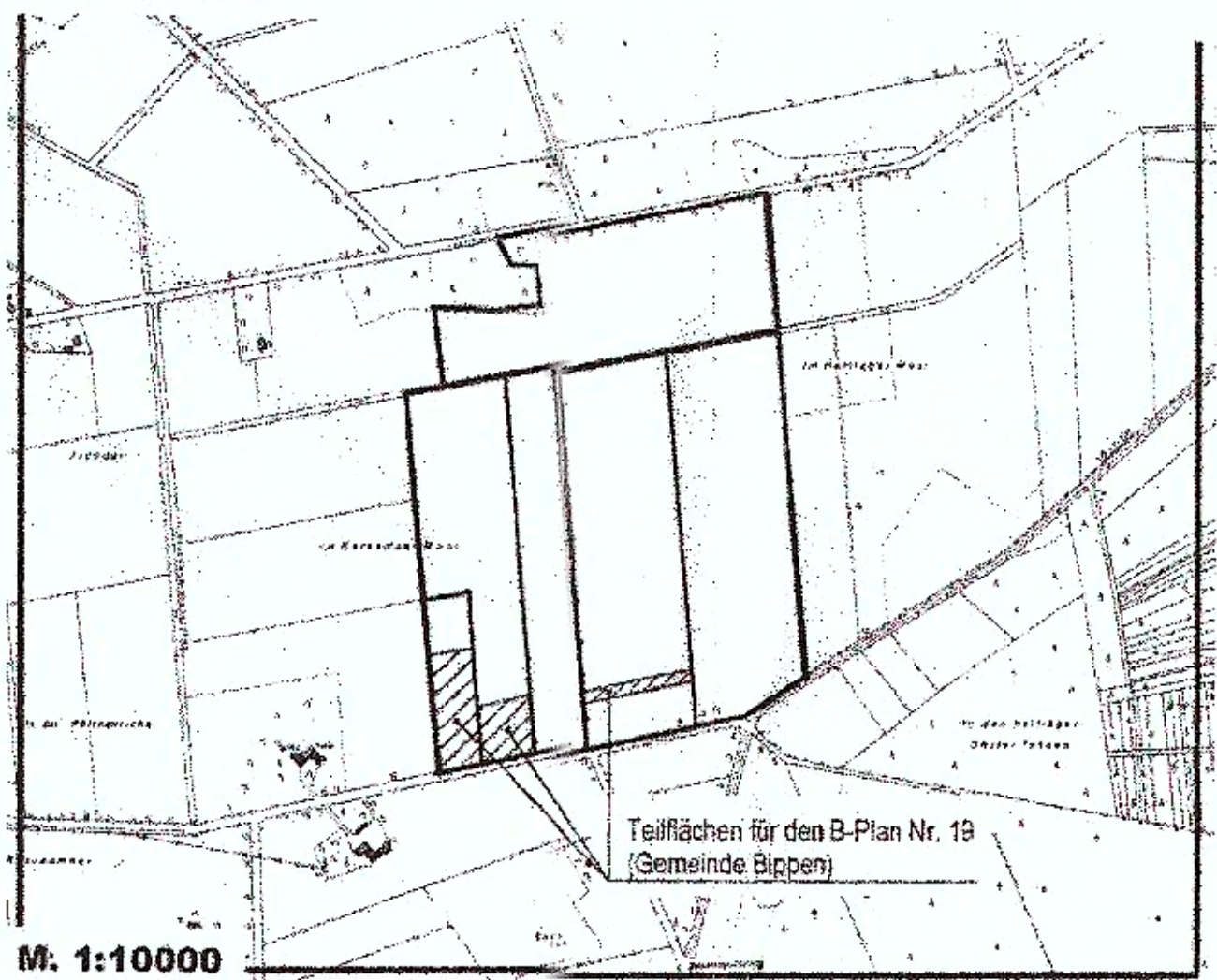
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -



URSCHRIFT

ÜBERSICHTSPLAN ERSATZFLÄCHENPOOL DER SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU WSG OHRTE "FLÄCHEN 1.7 BIS 1.12"

(Gemarkung Hartlage, Flur 11)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete
(s. textl. Festsetzung 1.1)
MAX 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(s. textl. Festsetzung 1.3)
0,2 Geschosflächenzahl
0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,2 Geschosflächenzahl
0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- 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. textl. Festsetzung 1.5)
- 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 1.6.2) - Gemeindeeigene Fläche PF 1
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.6.2) - Private Fläche PF 2
- 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
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
 - WA-Gebiete gem. § 4 BauNVO:**
Innerhalb des WA-Gebiets sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 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.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf maximal 2 begrenzt.
 - Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO:**
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.
 - Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:**
Die Hauptfächrichtung (= längere Mittellachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Als Ausnahme gem. § 31 BauGB ist eine Drehung um 90° zulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**
 - 1.6.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan).
 - 1.6.2 Die festgesetzten gemeindeeigenen (PF 1) und privaten (PF 2) Flächen sind gemäß Pflanzschema im Grünordnungsplan zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 (a) BauGB:**
Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf den im nebenstehenden Übersichtsplan gekennzeichneten Teilflächen im Ersatzflächenpool "WSG Ohrte" der Samtgemeinde Fürstenaue sind den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll zugeordnet.

- 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 Dachaufsätze sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeselle zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat 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 Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) darf auf 1/3 der Traufhöhe eine Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
 - 2.5 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den städtischen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

HINWEISE

nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

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, Holzkohlensammlungen, 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 Denkmalbehörde 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 Bippin diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Lonnerbecke II", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bippin, 06.07.05
[Signature] (Bürgermeister)
[Signature] (Bürgermeister)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 05.08.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lonnerbecke II" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Bippin, 06.07.05
[Signature] (Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 05.08.1997 bis 06.07.1997 durchgeführt worden.

Bippin, 06.07.05
[Signature] (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 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 06.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 06.07.2005 bis 06.07.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bippin, 06.07.05
[Signature] (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 06.07.2005 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.

Bippin, 06.07.05
[Signature] (Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lonnerbecke II" mit baugestalterischen Festsetzungen ist am 15.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Bippin, 08.08.2006
[Signature] (Bürgermeister)

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

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lonnerbecke II" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bippin,
(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG DER 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. 19 "Lonnerbecke II" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bippin,
(Bürgermeister)

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

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lonnerbecke II" sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bippin,
(Bürgermeister)

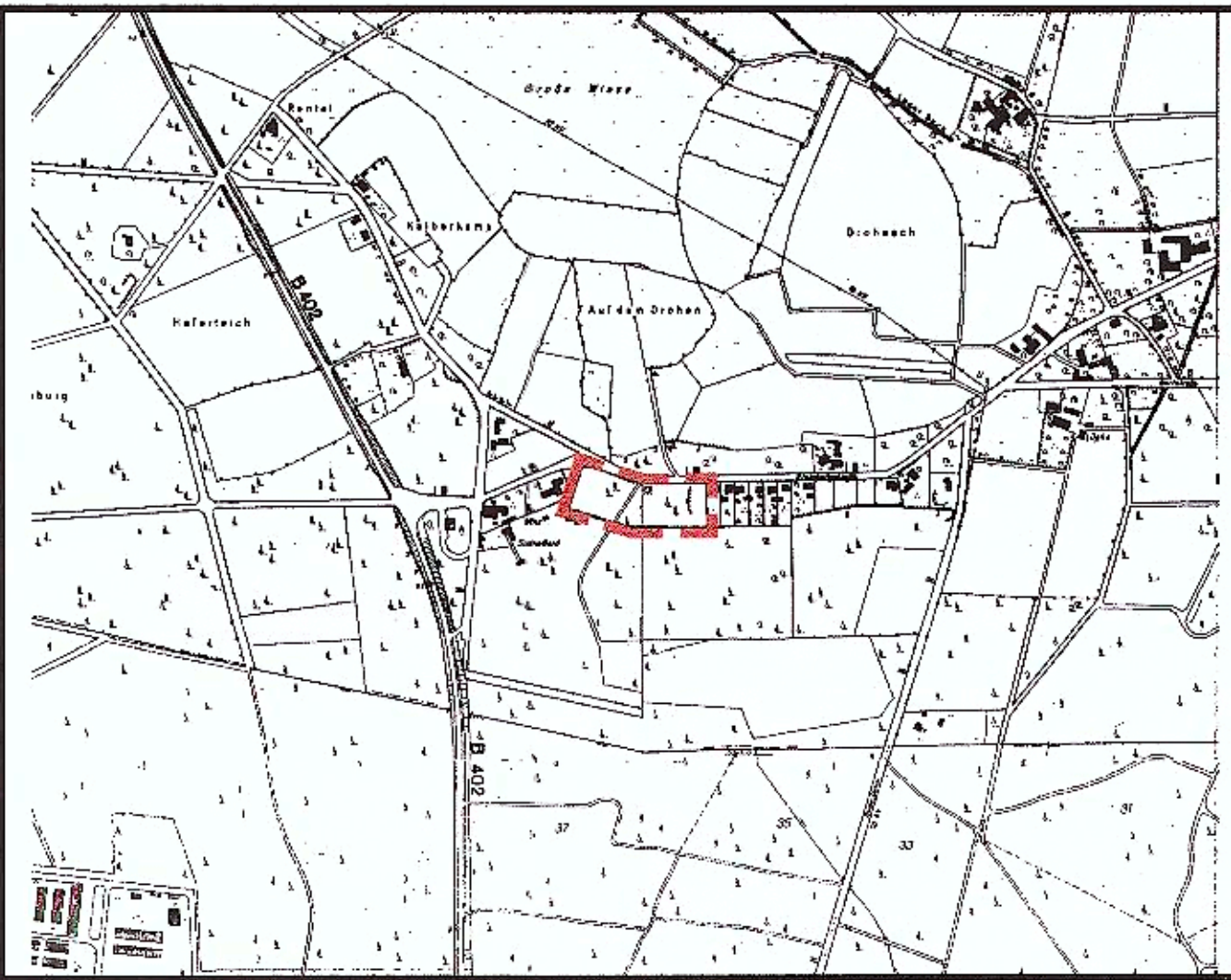
GEMEINDE BIPPEN

SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU/LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"LONNERBECKE II"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000
AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN
PLAN-NR. 9732 / 8

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS
ARCHITECTEN - INGENIEURE - STADTPLANER
LENGERIKER LANDSTRASSE 19 - 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (0541) 44 11 01-02 TELEFAX (0541) 44 11 03

[Signature]