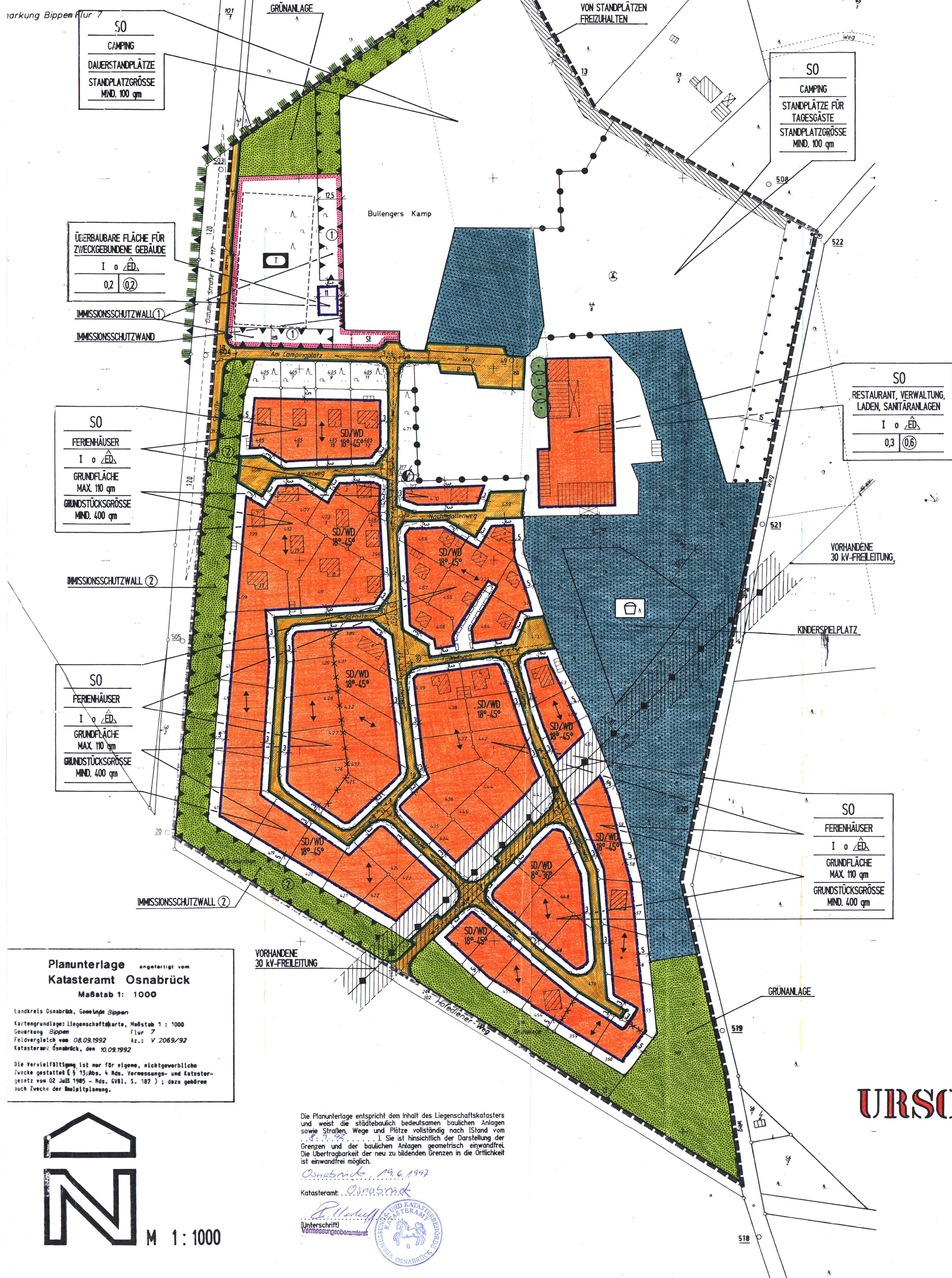


# GEMEINDE BIPPEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "FERIENPARK"

## NEUFASSUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
**SO** Sondergebiete, s. Planeinschrieb
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**02** Geschosflächenzahl  
**0,2** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
**0** Offene Bauweise  
**Einzel- und Doppelhäuser**  
Baugrenze (s. textl. Festsetzung 1.2)  
**Überbaubare Grundstücksfläche**  
(s. textl. Festsetzungen 1.2)

- EINFRIEDUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
**Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
Tennisplatz

- VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**Straßenverkehrsfläche**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Fuß- und Radweg**  
**Parkplatz**  
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**  
Verkehrsberuhigter Bereich

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
**Vorhandene Trafostation**

- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
**Vorhandene 30 kV-Leitung mit Schutzstreifen**  
(s. textl. Festsetzung 1.2)

- GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
**Öffentliche Grünfläche**  
(Zweckbestimmung s. Planeinschrieb)

- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
**Flächen für Wald**  
**Kinderspielfeld**

- PLANUNGEN, NUTZUNGSBEFUGUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
**Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**zu erhaltende Bäume (Standorte gem. Bestandsaufnahme für den Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag)**

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauO)  
**SD/WD** Satteldach/Walmdach  
(s. textl. Festsetzung 2.1)  
**18°-45°** Dachneigungsbereich  
(s. textl. Festsetzung 2.1)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen
- Stellung baulicher Anlagen (s. textl. Festsetzung 1.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Immissionsschutzwall (s. textl. Festsetzung 1.3.1)
- Immissionsschutzwall (s. textl. Festsetzung 1.3.2)
- Immissionsschutzwand (s. textl. Festsetzung 1.3.3)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung 1.5)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Die Hauptfirstrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planeinschriebs festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bippin gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme um 90 Grad zulassen.

##### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Überschreitungen der Baugrenzen/überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der Schutzstreifen für die vorhandene 30 kV-Leitung sind ausnahmsweise in Abtätigung mit dem Versorgungsträger (RWE Energie AG, Regionalversorgung NNE Osnabrück) zulässig.

##### 1.3 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 1. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

###### 1.3.1 Immissionsschutzwall (1)

Der Immissionsschutzwall (1) ist mit einer Höhe von 3,00 m gemessen über Oberkante Gelände (Tennisplätze) - zu errichten. Die Bepflanzung ist gemäß dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ferienpark" anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

###### 1.3.2 Immissionsschutzwall (2)

Der Immissionsschutzwall (2) ist mit einer Höhe von 4,00 m gemessen über Oberkante Fahrbahn der K117 - zu errichten. Die Bepflanzung ist gemäß dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

###### 1.3.3 Immissionsschutzwand

Die Immissionsschutzwand ist mit einer Höhe von 3,00 m gemessen über Oberkante Gelände (Tennisplätze) - zu errichten und gemäß dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ferienpark" anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Innerhalb der Sondergebiete (SO) "Camping" sind entsprechend der örtlichen Gegebenheiten insgesamt 3500 m<sup>2</sup> einheimischen Laubgehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Einzelheiten: s. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag)

##### 1.5 Sichtdreiecke gem. "Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen":

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Einfriedigungen, Bepflanzungen, etc.) freizuhalten.

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

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

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

##### 2.2 Die Oberkante Sockel darf - gemessen an der Gebäudemitte - nicht höher als 0,50 m über Oberkante erschließender Verkehrsfläche liegen.

2.3 Die Außenwände der Gebäude sind in Holz oder Verblendmauerwerk herzustellen. Sofern die Gebäude in Verblendmauerwerk ausgeführt werden, dürfen nur Gelb-, Orange-, Rot- und Brauntöne verwendet werden. Diese Farbtöne werden eingegrenzt durch die BAU-Nummern: 1001-1015, 2000-2008, 3012, 3016, 8000-8008 und 8023-8025. Bei Herstellung der Gebäude in Holz dürfen nur holzfarbene Lasurenstriche verwendet werden. Die Ausführung der Gebäudesockel ist nur in Beton, Sicht- oder Verblendmauerwerk zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

##### 2.4 Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur innerhalb des Sondergebietes "SO - Restaurant, Verwaltung, Läden, Sanitäranlagen" zulässig.

##### 2.5 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzaune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über Oberkante Straße zulässig.

### HINWEISE

- nachrichtliche Übernahme der Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet
- nachrichtliche Übernahme der angrenzenden Kernzone im Naturpark

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Mds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978, Mds. GVL Nr. 35 S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archologische 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 Bippin diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Ferienpark", Neufassung mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bippin, 24. Feb. 1997

[Signature]  
1. stellv. Bürgermeister

### VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 25.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ferienpark", Neufassung mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.1992 öffentlich bekannt gemacht.

Bippin, 24. Feb. 1997

[Signature]  
Bürgermeister

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

Bippin, .....

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.1994 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 10.08.1994 bis 12.09.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippin, 24. Feb. 1997

[Signature]  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.08.1995 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 28.08.1995 bis 23.09.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippin, 24. Feb. 1997

[Signature]  
Bürgermeister

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. 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, .....

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 20.06.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bippin, 24. Feb. 1997

[Signature]  
Bürgermeister

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

Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom 3. Juni 1997 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Osnabrück, 3. Juni 1997

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
[Signature]  
In Auftrage  
[Signature]  
(Unterschrift) .....

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 21.07.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 21.07.1997 rechtsverbindlich geworden.

Bippin, 24. Feb. 1997

[Signature]  
Bürgermeister

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

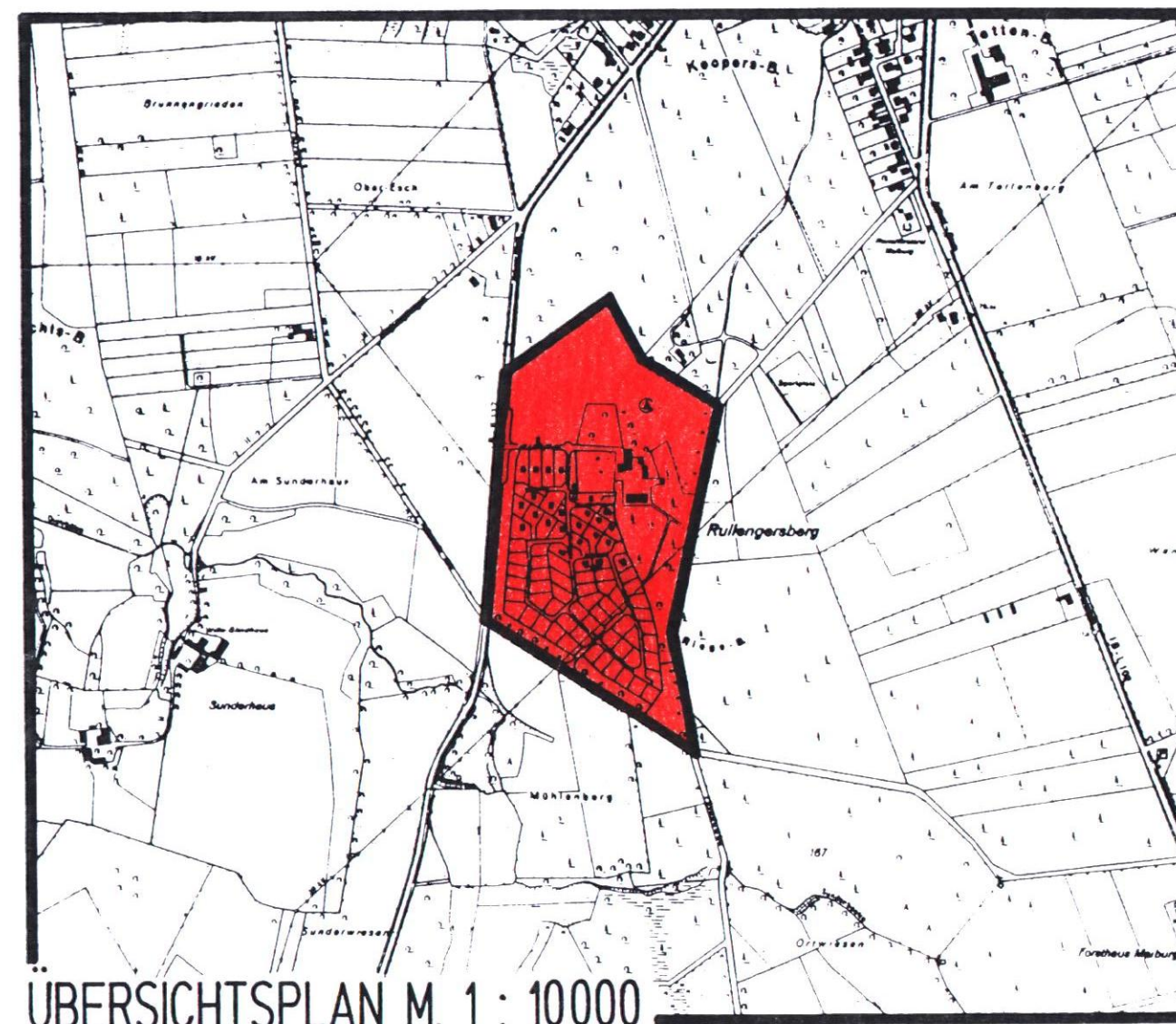
Bippin, .....

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

Bippin, .....

## GEMEINDE BIPPEN LANDKREIS OSNABRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "FERIENPARK" NEUFASSUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS  
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · ORTS- UND UMWELTPLANUNG  
49078 OSNABRÜCK · TEL. 0531 44 10 10 · FAX 0531 44 10 15