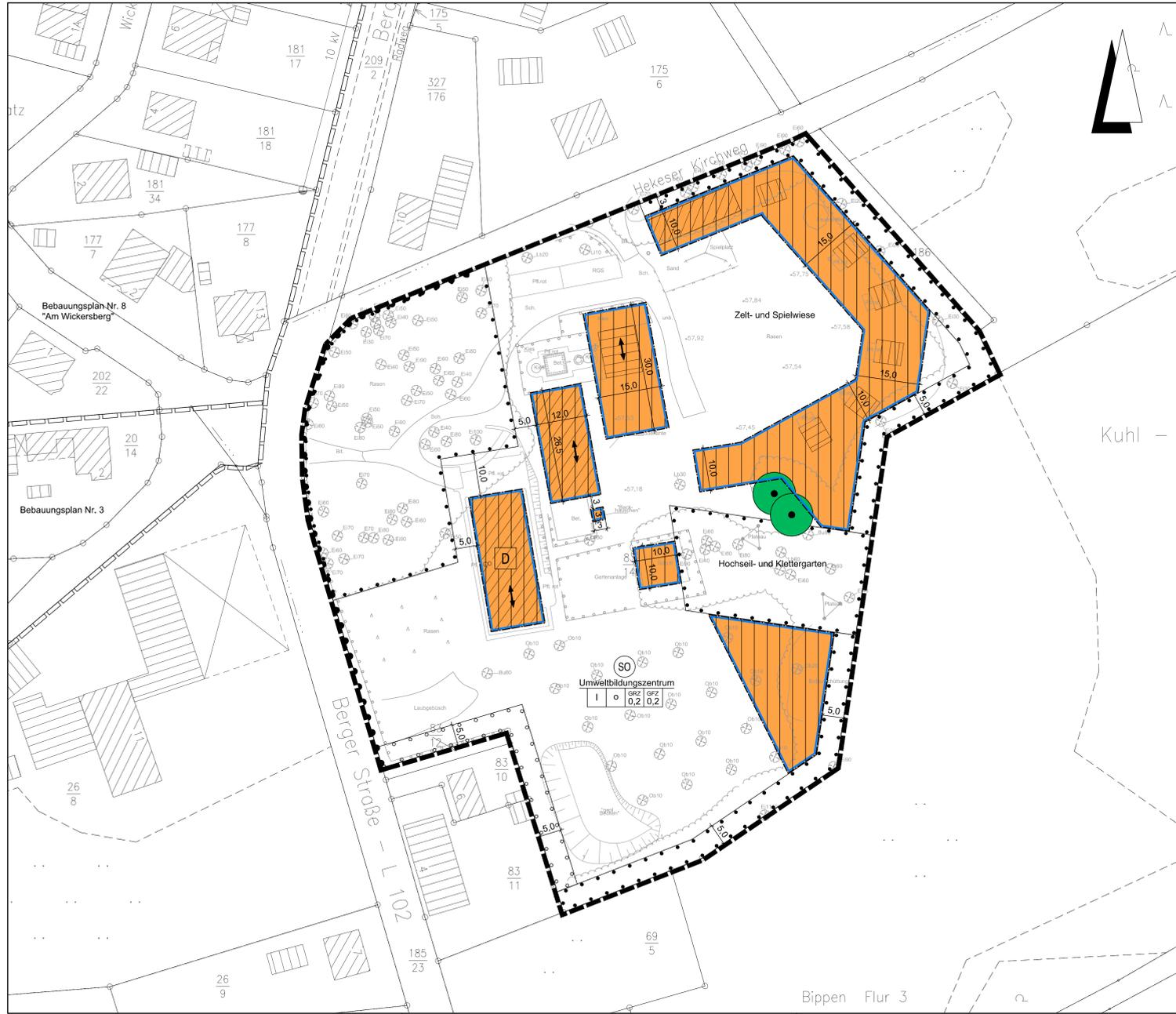




# GEMEINDE BIPPEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "KUHLOFF"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBI. I. S. 58) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBI. I. S. 466).

<b>I. Bestandsangaben</b>	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
	Flurstücknummer
	Wohngebäude mit Hausnummern
	Wirtschaftsgebäude, Garagen
<b>II. Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	
<b>1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	
	überbaubarer Bereich
	Sondergebiet (Umweltbildungszentrum) gem. § 11 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)</b>	
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
	Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)</b>	
	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	Baugrenze
<b>6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</b>	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</b>	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	zu erhaltende Einzelbäume
<b>14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)</b>	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung	
	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB)

§ 1 **Sonstiges Sondergebiet (SO) „Umweltbildungszentrum“** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO  
Innerhalb des Sondergebiets sind alle Nutzungen zulässig, die direkt oder indirekt mit der Umweltbildung in Zusammenhang stehen. Auch zulässig sind öffentliche Veranstaltungen im Rahmen der Dorfgemeinschaft.

§ 2 **Traufhöhe (Gebäudehöhe) gem. § 16 BauNVO**  
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 3,80 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

§ 3 **Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**  
Ein zusätzliches Vollgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn die unter § 2 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

§ 4 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Sichtschutzpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft in dieser Funktion zu erhalten.

§ 5 **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aufzufüllen.

§ 6 **Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**  
Der Bebauungsplan Nr. 28 „Kuhloff“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Dazu stehen außerhalb des Plangebiets die Fläche 6 (Gemarkung Ohrle, Flur 20, Flurstück 9) und die Fläche 13 (Gemarkung Vechtel, Flur 13, (ehemals Flurstück 27) jetzt Flurstück 281) aus dem Kompensationsflächenpool der Samtgemeinde Fürstenu zu Verfügung (siehe nebenstehenden Übersichtsplan). Die ökologische Aufwertung der Fläche ist bereits erfolgt.  
Diese externe Ausgleichsfläche wird als Sammelgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. „Kuhloff“ voll zugeordnet.

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 BauNVO)

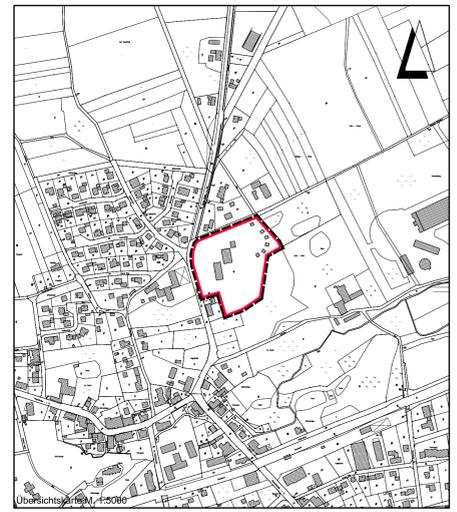
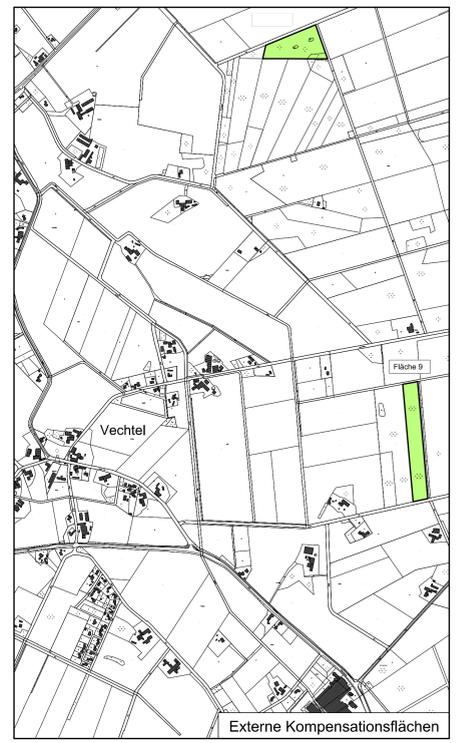
§ 1 Für die Gebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.  
§ 2 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise)

3.1 **Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**  
Im südlichen unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes wurden in den 1980er Jahren zunächst frühmittelalterliche Funde geborgen und später im Rahmen einer Sondagegrabung zeitgleiche Befunde in Form von Siedlungsresten festgestellt. Aufgrund der damaligen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass sich die Fundstelle bis in das Plangebiet erstreckt. Deshalb ist für die anstehenden Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes einzuziehen. deren Erteilung ist in diesem Falle mit folgenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen:  
- Anlagen von Suchgrubenschritten von ca. 5 m Breite und ca. 50 m Länge zur Klärung der konkreten Befund- und Fundsituation im Plangebiet;  
- ggf. vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angefallenen archäologischen Fundstellen.  
Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Planungs- / Vorhabenträger als Verursacher zu tragen.  
Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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.

3.2 **Artenschutz**  
Nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG dürfen Rodungsarbeiten nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Damit kann das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden werden. Sollten entgegen der derzeitigen Annahme Bäume mit einem Durchmesser > 30 cm gefällt werden, Gebäude abgerissen oder im Dachstuhl modernisiert werden, sind die Gehölze und Gebäude vorher durch einen Sachkundigen auf potenzielle Fledermaus- oder Vogelkorkommen zu untersuchen. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.

<b>Präambel und Ausfertigung</b>	
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBI. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I. S. 1509); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Bippin diesen Bebauungsplan Nr. 28 „Kuhloff“, bestehend aus der Flanzzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.	
Bippin, den 12.03.2013	(SIEGEL) <i>gez. Toldorf</i> Bürgermeister
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Bippin, den 12.03.2013	<i>gez. Toldorf</i> Bürgermeister
<b>Planunterlagen</b>	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab: 1:500
Quelle:	Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2011  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück.	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 779/2011 Stand vom 09.08.2011). 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 21.10.2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück - Katasteramt Osnabrück -	
	(SIEGEL) <i>gez. D. Eckert</i> Vermessungsdirektorin
<b>Öffentliche Auslegung</b>	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.10.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hatten vom 19.11.2012 bis 19.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Bippin, den 12.03.2013	<i>gez. Toldorf</i> Bürgermeister
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2013 als Sitzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Bippin, den 12.03.2013	<i>gez. Toldorf</i> Bürgermeister
<b>Bekanntmachung</b>	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2013 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist kraft am 15.07.2013 in Kraft getreten.	
Bippin, den 23.10.2013	<i>gez. Toldorf</i> Bürgermeister
<b>Verletzung von Vorschriften</b>	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschäftigt.	
Bippin, den	<i>gez. Toldorf</i> Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURBÜRO Mare-Curtze-Str. 4 49134 Wallebrunn Tel: 05407/9804-0 Fax: 05407/9804-8	Datum	Zeichen
	<i>gez. i. V. Desmarowitz</i>	bearbeitet	2011-09 Dw
		gezeichnet	2011-09 We
		geprüft	2013-02 Dw
		freigegeben	2013-02 Dw

W: BIPPEN21219ABGABE 014-01-07\_29\_infBauungsplan\_28\_Ausschreibung\_Abschrift (E1-1-0)

**GEMEINDE BIPPEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 28**  
**"KUHLOFF"**  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT	Maßstab 1:500	Untertage: 1
		Blatt Nr.: 1(1)

Letzte Aktualisierung: 2014-01-07