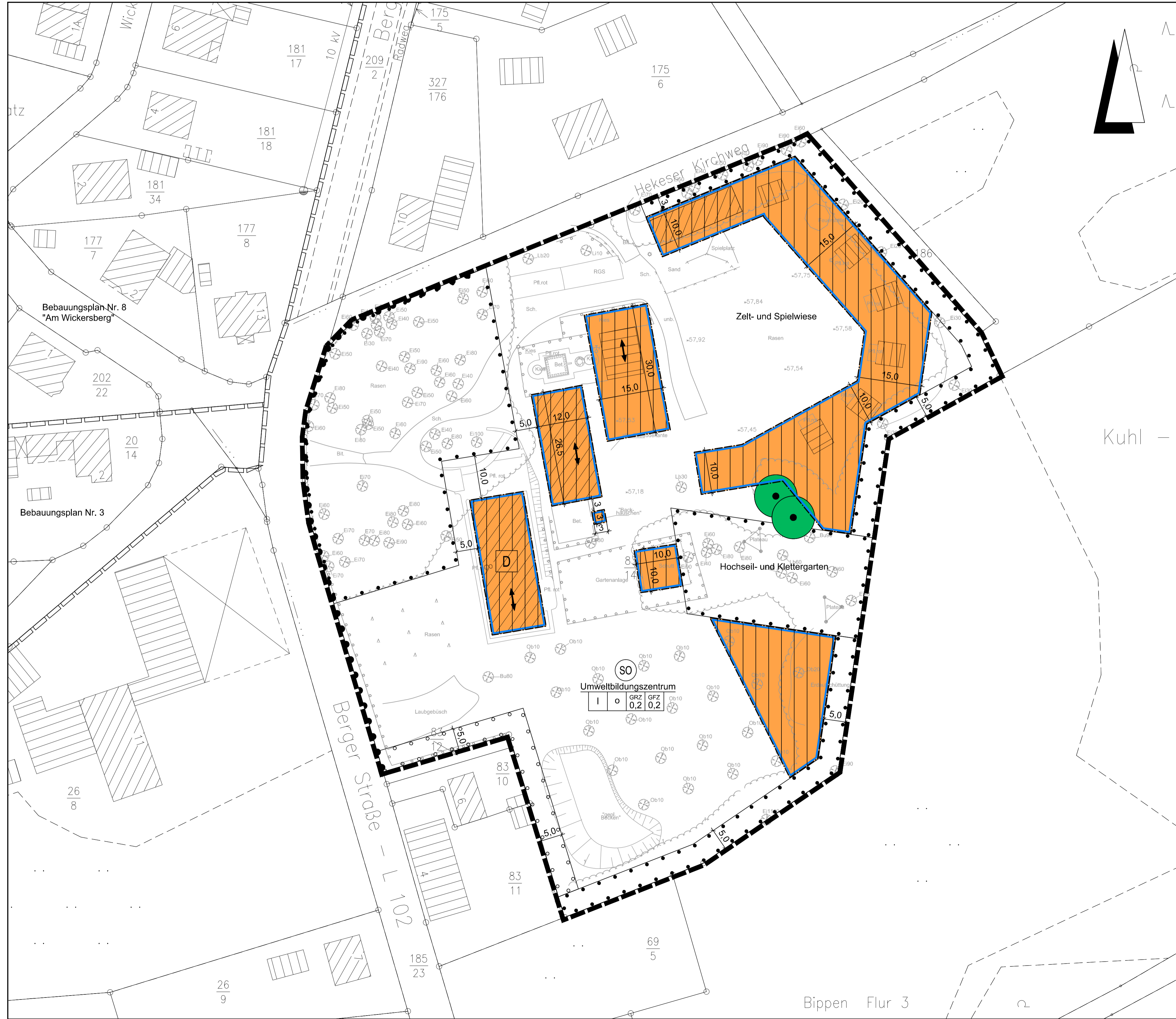


GEMEINDE BIPPEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "KUHLMHOFF"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeicherverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).	
I. Bestandsangaben	
----- Gemarkungsgrenze	
----- Flurgrenze	
----- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
----- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	
----- Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	überbaubarer Bereich Sondergebiet (Umweltbildungszentrum) gem. § 11 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. GRZ GRZ GRZ	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
---	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
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)	
	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
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift	
---	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 Abs. 2 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 „Kuhlhoff“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Dazu stehen außerhalb des Plangebiets die Fläche 6 (Gemarkung Ohre, Flur 20, Flurstück 9) und die Fläche 13 (Gemarkung Vechtel, Flur 13, (ehemals Flurstück 27) jetzt Flurstück 28/1) aus dem Kompensationsflächenpool der Samtgemeinde Fürstenu zu Verfügung (siehe nebenstehenden Übersichtsplan). Die ökologische Aufwertung der Fläche ist bereits erfolgt.

Diese externe Ausgleichsfläche wird als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. „Kuhlhoff“ voll zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NdsO

§ 1 Für die Gebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
§ 2 Dachaufbauten (Gauben) und Dachschnitte 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 einzuholen. Deren Erstellung ist in diesem Falle mit folgenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen:

- Anlegen von Suchgrabungsschnitten 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.

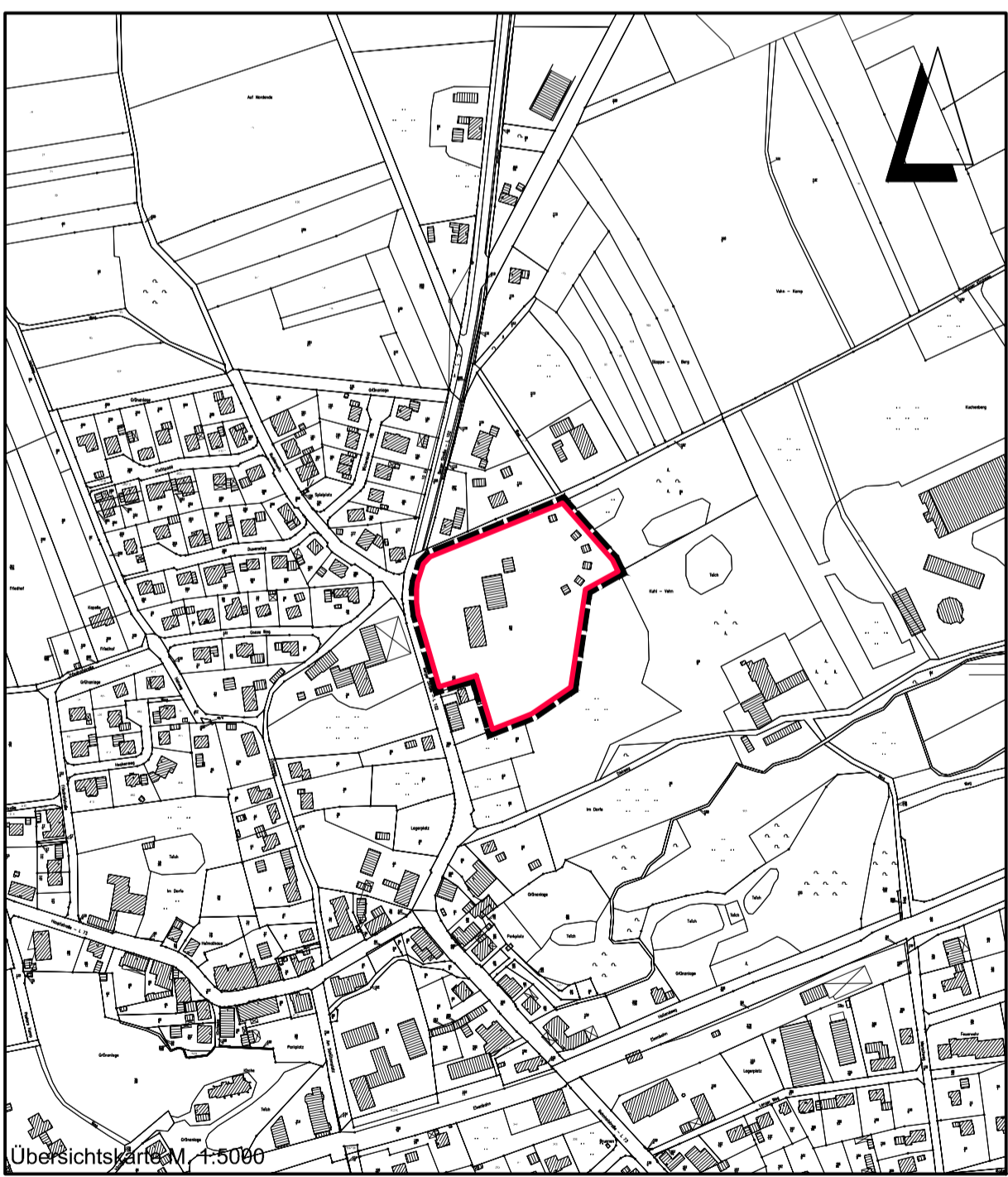
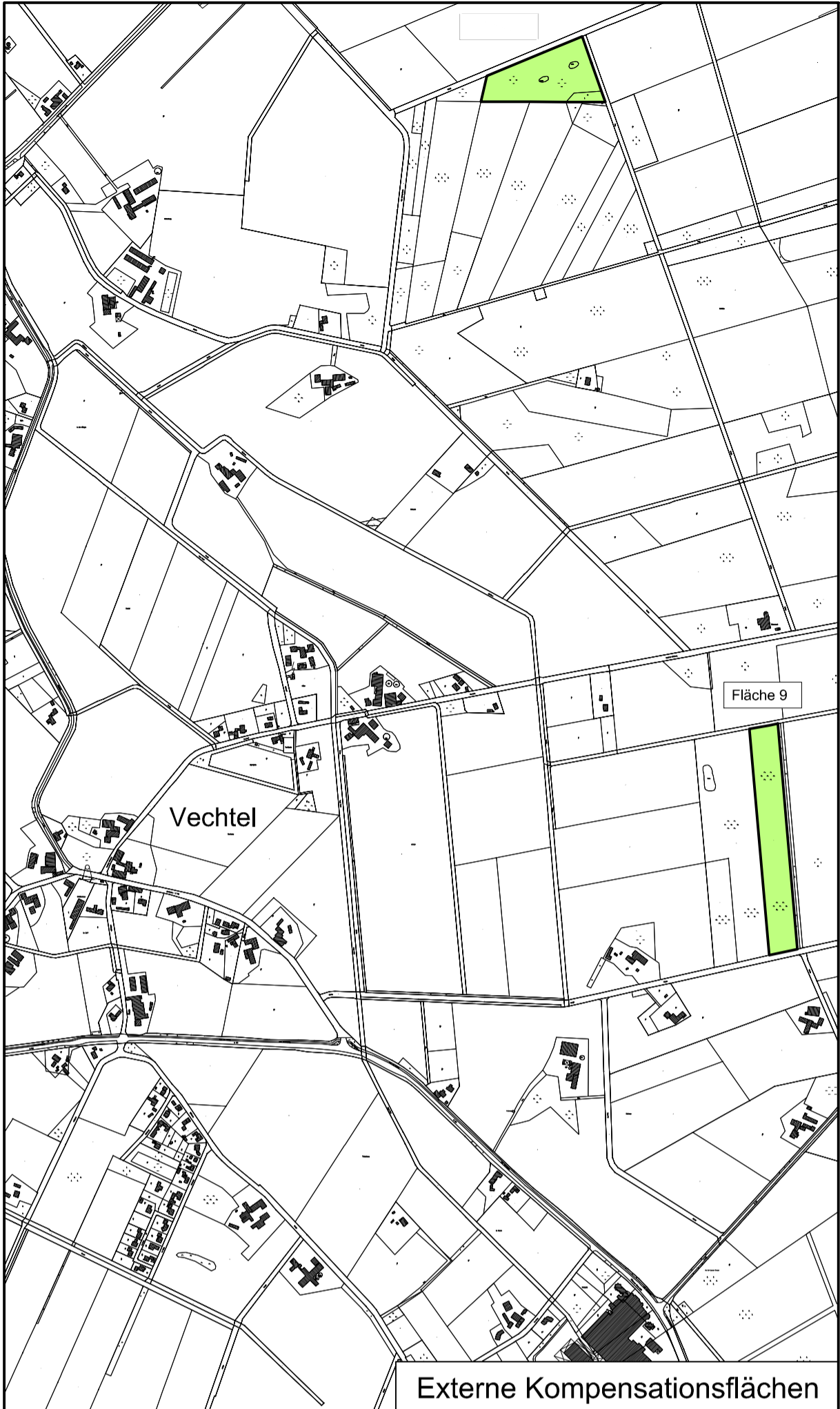
Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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 Vogelvorkommen zu untersuchen. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.

Präambel und Ausfertigung	
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 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 Bippen diesen Bebauungsplan Nr. 28 „Kuhlhoff“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	
Bippen, den 12.03.2013	(SIEGEL) <i>gez. Tolendorf</i> Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
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 bekannt gemacht worden.	
Bippen, den 12.03.2013	<i>gez. Tolendorf</i> Bürgermeister
Planunterlage	
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 Planunterlage entspricht 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	
Öffentliche Auslegung	
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 ausgelegt.	
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Bippen, den 12.03.2013	<i>gez. Tolendorf</i> Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
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 Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Bippen, den 12.03.2013	<i>gez. Tolendorf</i> Bürgermeister
Bekanntmachung	
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 damit am 15.07.2013 in Kraft getreten.	
Bippen, den 23.10.2013	<i>gez. Tolendorf</i> Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften	
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 unbeachtlich.	
Bippen, den	<i>gez. Tolendorf</i> Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marktstraße 10 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407 980-0 • Fax 05407 980-50 <i>gez. I.V. Desmarowitz</i>	bearbeitet gezeichnet geprüft freigegeben	Datum 2011-09 2011-09 2013-02 2013-02	Zeichen Dw Dw Dw Dw
Wallenhorst, 2013-02-25				
Plan-Nummer: H-BIPPEN2112101ADGABE/2014-01-07_28a_Einfuehrung_ho_bippen-28_koschrift.dwg(Abschrift) - (E1-1-01)				

GEMEINDE BIPPEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "KUHLMHOFF" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	
ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 500
Untertitel : Blatt Nr. : 1 1(1)	
Letztes Phisikum : 2014-01-07	