

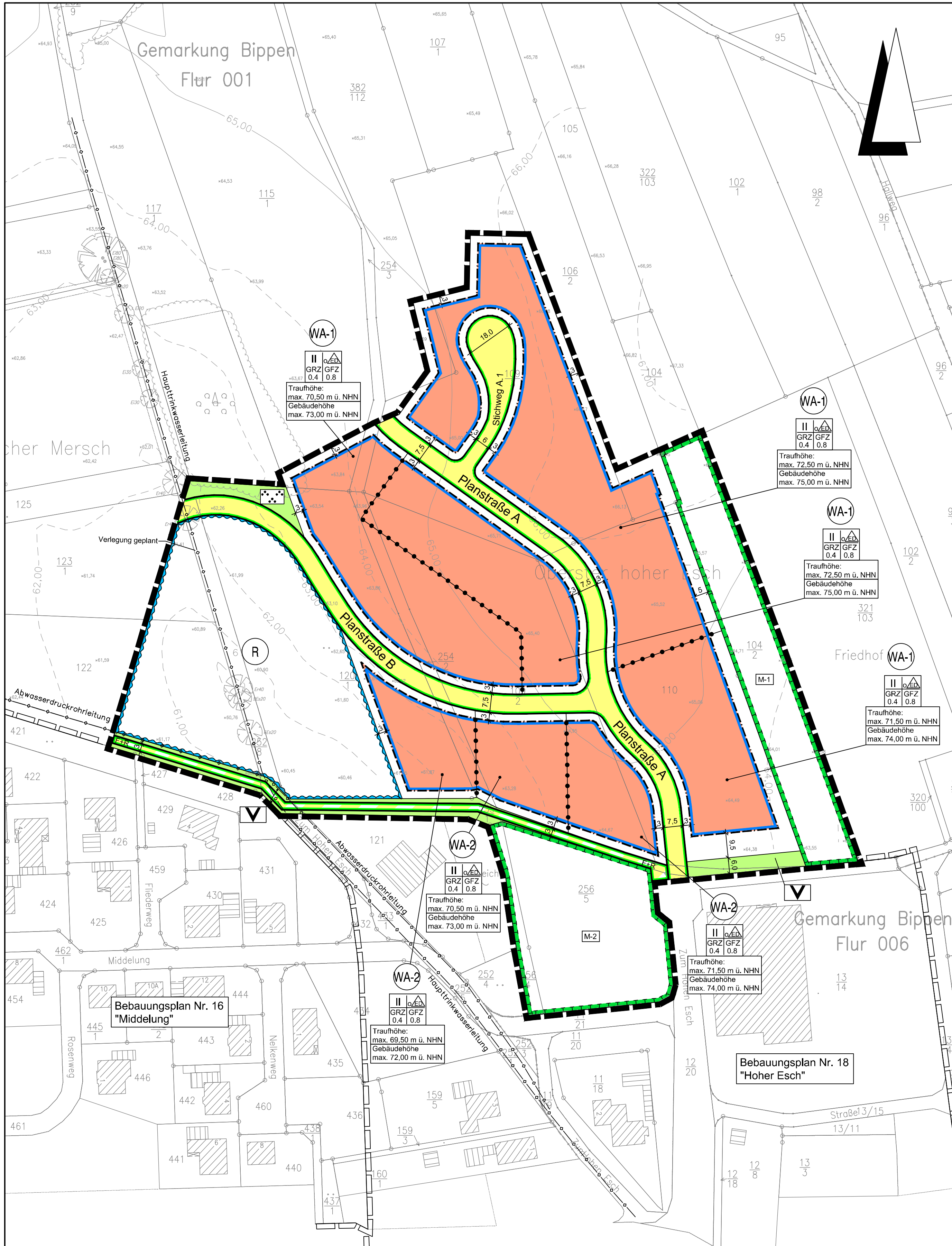


GEMEINDE BIPPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

"Bippin Nord-West I"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung:

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- max. ... m ü. NN maximal Höhe über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Straßenbegleitgrün
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken
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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit Nummerierung)
15. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

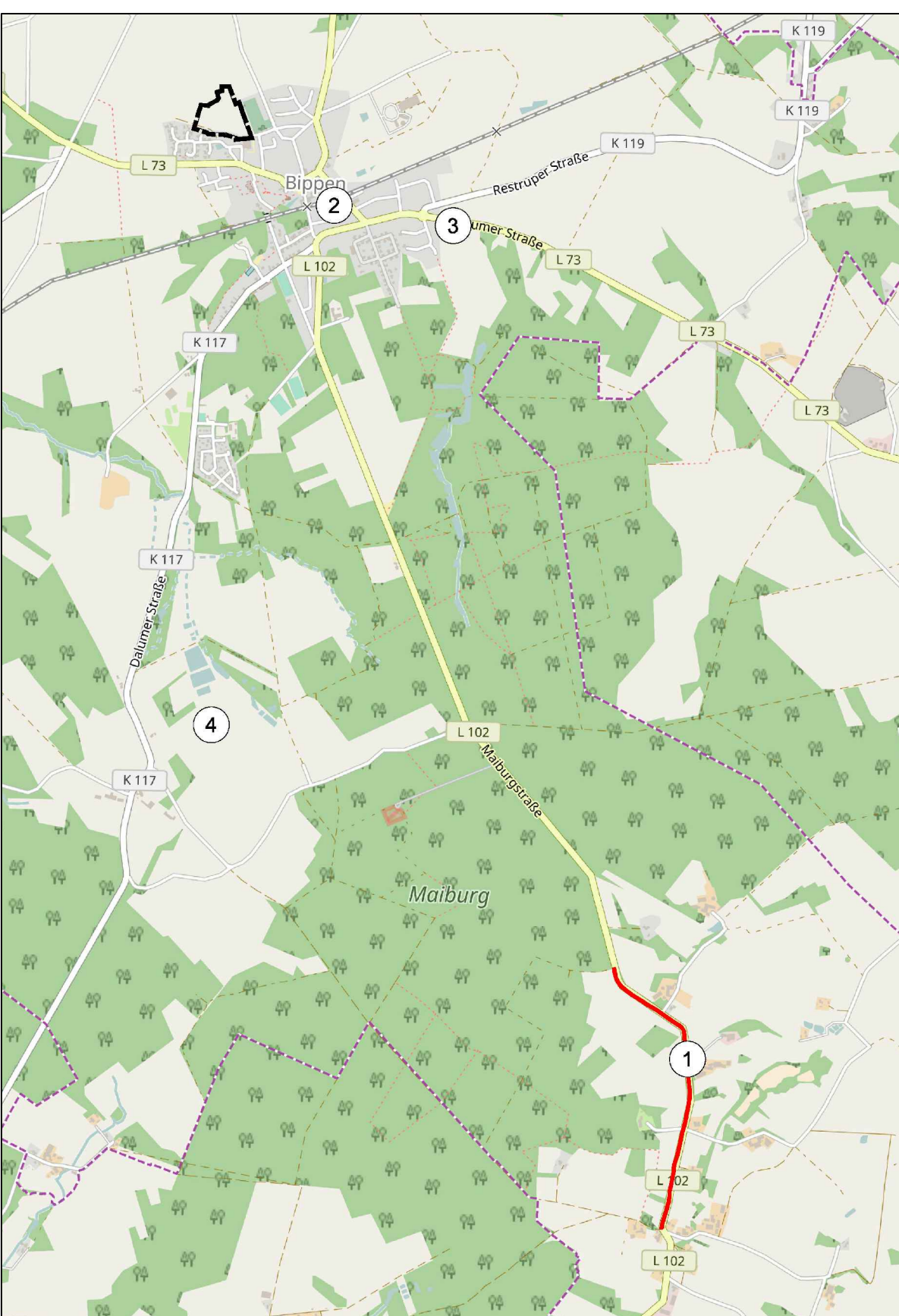
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauGB § 4 BauNVO
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO
- Die Traufhöhe (Schnittpunkt des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachendeckung) sowie die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) dürfen die durch Planschrieb festgesetzten Maße über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (siehe Planzeichnung).
- 1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- a) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im WA-1-Gebiet bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.
- b) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im WA-2-Gebiet auf maximal sechs, bei Doppelhäusern auf maximal drei (je Doppelhaushälfte) begrenzt.
- 1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- a) Die Fläche M-1 ist mit heimischen Laubbäumen sowie Strauchgruppen zu bepflanzen. Die Strauchgruppen sind jeweils auf einem Bereich von etwa 50 m² mit einem Pflanzabstand von etwa 1 x 1 m anzulegen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Pflanzabstand von 8 bis 15 m zu pflanzen.
- b) Innerhalb der Fläche M-2 ist eine Streuobstwiese auf Extensivgrünland anzulegen; Pflanzung regionaltypischer Obst-Hochstamm-Bäume im Abstand von 8-15 m, keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngung, nur im Einzelfall dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung mit Wirtschaftsdünger, 1-3-schürige Mahd, ggf. auch Beweidung mit max. 1,5-2 Großvieheinheiten/m² möglich, bei Beweidung Prüfung der Erfordernisse der Nachmahd, Beschränkung der Weidepflege (Walzen, Schleppen max. 1-mal im Jahr/2 Jahre, keine Nachsaat), Nachmahd erforderlich, Verzicht auf Winterbeweidung, Pflegeschnitt der Obstbäume.
- 1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.
- b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhaube) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Auf den Baugrundstücken entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Rotbuchehecke (Fagus sylvatica, Heckpflanzung, geschnitten; Größe bei Anpflanzung: 100-125 cm) anzulegen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.
- 1.6 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
- Der Bebauungsplan Nr. 31 verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (19.931 Verteilungseinheiten).

Hierfür stehen geeignete externe Kompensationsflächen in den Gemarkungen Bippin und Dalum zur Verfügung (siehe nachstehende Tabelle und Übersichtskarte):

Fläche	Flächengröße	mögliche Aufwertung
Fläche 1 Gem. Bippin, Flur 1, Flurstück 505; Flur 2, Flurstücke 229/105, 107/1, 201/103, 131/1, 129/1, 129/2, 124/2, 229/105; Flur 5, Flurstücke 81, 150/5 und 1	2.800m ² ca. 175 Bäume à 16 m ² Kornessendebereich	3.640 WE
Fläche 2 Gem. Bippin, Flur 6, Flurstücke 302 und 396	3.200 m ²	2.464 WE
Fläche 3 Gemarkung Bippin, Flur 3, Flurstücke 63	2.076 m ²	2.491 WE
Fläche 4 Gemarkung Dalum, Flur 2, Flurstücke 66/6 u. 88/2	11.513 m ²	12.426 WE
Summe	19.589 m²	21.021 WE

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.



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

- 2.1 Vorgärten
- Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudetrift - verläuft bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2 Einfriedigungen
- Straßenseitige Einfriedigungen sind durch Mauern bis max. 0,40 m Höhe oder lebende Hecken bis max. 0,80 m, gartenseitige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Zäunen oder lebenden Hecken zugelassen. Kombinationslösungen Hecke / Zaun zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 Archäologische Bodenfunde
- Das Plangebiet, in dessen Nachbarschaft bereits einige archäologische Fundstellen lokalisiert sind, ist fähig mit Plaggensteinen (mittelalterliche bis neuzeitliche Aufgrabungen zur Bodenverbesserung) bedeckt. Unter Eschböden können bislang unerkannte vor- und frühgeschichtliche Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdbauarbeiten zerstört würden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher vorab vom Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese in Form archäologischer Prospektionen begleiten zu können. Ggf. hat anschließend die vollständige Ausgrabung und Dokumentation von dabei angefallenen archäologischen Fundstellen zu erfolgen. Die entstehenden Kosten (für Material, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Planungs-Vorbereitender als Verräucher zu tragen (§ 6 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49076 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 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 3.2 Artenschutz
- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Gehölzrodungen im Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit und somit nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Weiterhin sollte die erste Inanspruchnahme des Bodens (Abschieben des Oberbodens, Einrichtung von Baulflächen etc.) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Andernfalls sollte unmittelbar vor Inanspruchnahme der Flächen durch einen Fachgutachter sichergestellt werden, dass auf den betroffenen Flächen aktuell keine Brutplätze vorhanden sind. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück ist hierüber zu informieren.
- Sind entgegen der derzeitigen Annahme Baumfällarbeiten erforderlich, müssen Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm unmittelbar vor den Baumfällarbeiten auf vorhandene Fledermause untersucht werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück ist hierüber zu unterrichten.

- Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Fledermausquartiere und Jagdhabitate (nördlich angrenzender Wald und östlicher Friedhof) ist auf eine direkte Beleuchtung der Gebäudestände zu verzichten. Leuchtkörper sind nach unten auszurichten und Lichtmissionen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Hier sind punktgau und abgeschirmt strahlende Leuchten mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Als Leuchtmittel kommen insektenfreundliche Lampen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum infrage, z.B. warm- oder neutralweiß abstrahlende LED-Lampen.

- 3.3 Rechtliche Grundlagen
- Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49594 Fürstenau im Fachdienst „Planen und Bauen“ eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bippin diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Bippin Nord-West I", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bippin, den 16.02.2018

(SIEGEL)

gez. Toldorf
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bippin, den 16.02.2018

(SIEGEL)

gez. Toldorf
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bippin, Flur 1

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2015

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.02.2015). 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 02.02.2018

Geschäftsnummer: L4-83/2015



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienststempel) gez. D. Eckert
Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 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.

Bippin, den 16.02.2018

(SIEGEL)

gez. Toldorf
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.11.2017 bis 11.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Bippin, den 16.02.2018

(SIEGEL)

gez. Toldorf
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 18.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bippin, den 16.02.2018

(SIEGEL)

gez. Toldorf
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2018 in Kraft getreten.

Bippin, den 07.03.2018

(SIEGEL)

gez. Toldorf
Bürgermeister

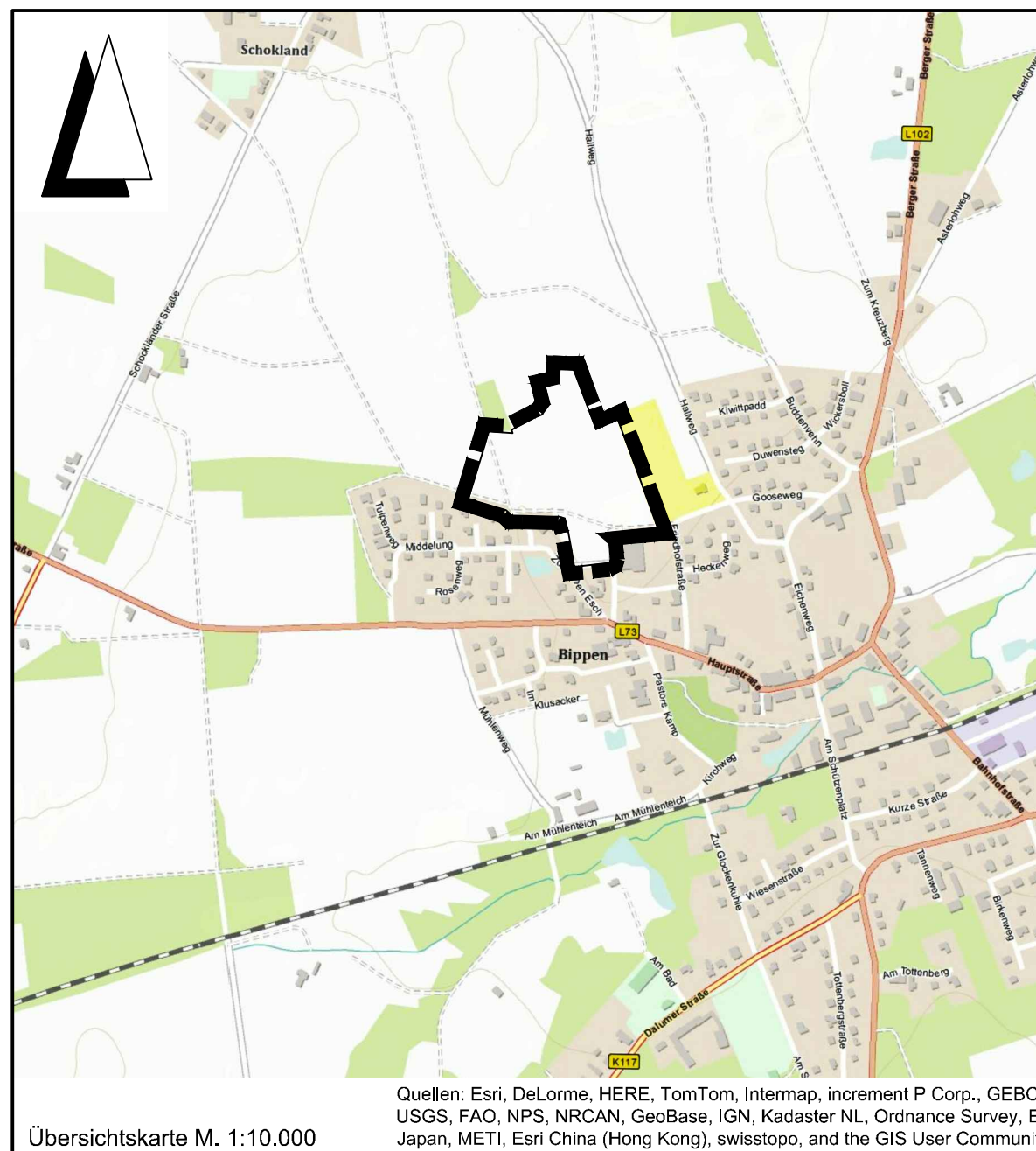
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen von Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenminderungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bippin, den

(SIEGEL)

Bürgermeister



Übersichtskarte M 1:10.000

Quellen: Esri, DeLorme, HERE, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, Geobase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri, Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Swisstopo, and the GIS User Community

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Wallenhorst, 2017-12-18	gez. i. V. Desmarowitz	gezeichnet	2017-12	BerHd
		geprüft	2017-12	Dw
		freigegeben	2017-12	Dw

Plan-Nummer: H:\BPPIN\214413\UAE\NE\B\Bp_31_09_Abschrift-Gemeinde.dwg(Verschrift)

GEMEINDE BIPPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

"Bippin Nord-West I"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000