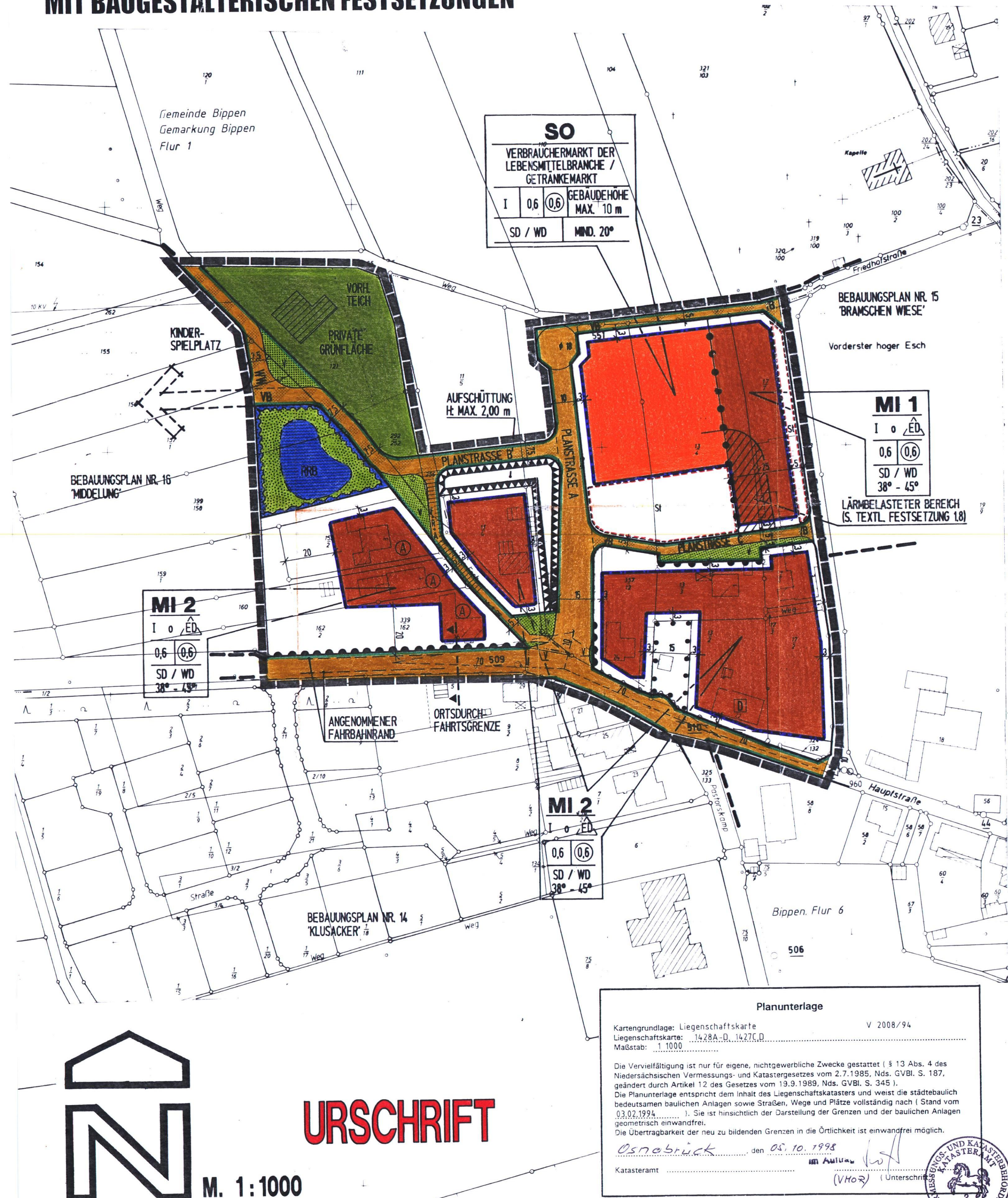


GEMEINDE BIPPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„HOHER ESCH“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
- MI** Mischgebiete (s. textl. Festsetzungen 1.2 und 1.3)
- SO** Sondergebiet Zweckbestimmung s. Planzeichenschrieb (s. textl. Festsetzung 1.1)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6** Geschossflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (s. textl. Festsetzung 1.5)
- GEBAÜDEHÖHE MAX. 10m** Maximale Gebäudehöhe (s. textl. Festsetzung 1.4)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0** Offene Bauweise
- ED** Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenzen**
- Überbaubare Grundstücksfläche**

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
- Verkehrsberuhigter Bereich (VB)
 - Wirtschaftsweg (WW)
- FuR** Fuß- und Radweg
- Verkehrsgrün**
- Abchnitt eines öffentlichen Fuß- und Radwegs mit der Befahrbarkeit zugunsten bestimmter Anlieger zulässig**

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche**
- Private Grünfläche**

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Wasserflächen**
- Regenwasserrückhaltebecken**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft**

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen**

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN 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 (s. textl. Festsetzung 1.6)**

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)
- SD / WD** Satteldach/ Walmdach (s. textl. Festsetzungen 3.1 bis 3.3)
- 38° - 45°** Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen 3.1 bis 3.3)

10. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- St** Stellplätze
- Sichtdreiecke** (s. textl. Festsetzung 2.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

- 1.1 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO:

Die Verkaufsflächengrößen im Sondergebiet (SO) getragen:

- Verbrauchermarkt der Lebensmittelbranche: max. 800 m²
- Getränkemarkt: max. 350 m²

- 1.2 Mischgebiete (MI-1) gem. § 6 BauNVO:

In den Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

- 1.3 Mischgebiete (MI-1 und MI-2) gem. § 6 BauNVO:

Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sowie Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

- 1.4 Höhenlage und Höhe der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

1.4.1 Die innerhalb der SO-Gebiete festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte der Gebäude über Oberkante der fertigen Erschließungsstraße (Planstraße A) zu messen.

1.4.2 Innerhalb der Mischgebiete MI-1 und MI-2 darf die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

- 1.5 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO:

In den Mischgebieten MI-1 und MI-2 ist ein zusätzliches Vollgeschos im Dachgeschos zulässig, wenn die unter 3.4 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

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

1.6.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstammiger Laubbaum anzupflanzen (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan)

1.6.2 Je angefangene 8 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich ein großkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die unter 1.6.1 festgesetzten Bäume sind dabei mitzurechnen. (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan)

1.6.3 Je angefangene 450 m² Straßenverkehrsfläche ist innerhalb des Straßenraums mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan)

- 1.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang durch Nachpflanzungen mit gleicher Art zu ersetzen. (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan)

- 1.8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Innerhalb des lärmbelasteten Bereichs sind Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder es sind Bauteile mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (gem. Lärmpegelbereich II / DIN 4109) zu verwenden.

- 1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 (a) BauGB:

Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Middelung“ (s. nebenstehenden Übersichtsplan: Gemarkung Bippin, Flur 1, Flurstück 141/2 (teilw.)) werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt – anteilig – zugeordnet:

- | | |
|--|--------|
| 1. Öffentliche Verkehrsflächen: (Planstraßen A, B und C) | 44,6 % |
| 2. SO-Gebiet: | 38,7 % |
| 3. MI-1 Gebiet: | 16,7 % |

2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- 2.1 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NStrG:

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

- 2.2 Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG:

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 73 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.

- 2.3 Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35 S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archaische Denkmalpflege bei der Bezirksregierung Weser-Ems benachrichtigen wird.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)

Für das Plangebiet gilt:

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

3.2 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesette zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat, horizontal in Brustungsebene der Fenster gemessen, einhalten.

3.3 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 und können auch mit Flachdachern ausgestattet werden.

Für die Mischgebiete MI-1 und MI-2 gilt:

3.4 Die Traufhöhe (=Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf 1/3 der Traufhöhe die Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

HINWEISE

- — —** nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- (A)** Anliegerbezeichnung

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. 18 „Hoher Esch“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bippin,
(Dückinghaus)
(1. stellv. Bürgermeister)



Schneider
(Schreiber)
(Bürgermeister)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 05.08.97, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hoher Esch“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.97, ortsüblich bekanntgemacht.

Bippin,
Schneider
(Schreiber)
(Bürgermeister)



FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 10.10.97... bis 24.10.97 durchgeführt worden.

Bippin, 15. Dez. 1998

Schneider
(Schreiber)
(Bürgermeister)



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 15.12.97, 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 01.04.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 14.04.98 bis 15.05.98, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippin, 15. Dez. 1998

Schneider
(Schreiber)
(Bürgermeister)



SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 28.07.98, 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 BauNVO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bippin, 15. Dez. 1998

Schneider
(Schreiber)
(Bürgermeister)



RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hoher Esch“ ist am 31.12.98 ortsüblich bekanntgemacht worden und damit rechtsverbindlich geworden.

Bippin, 2.1. Jan. 1999

Schneider
(Schreiber)
(Bürgermeister)



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

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

Bippin,

Schneider
(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG VON MANGELN DER ABWAGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

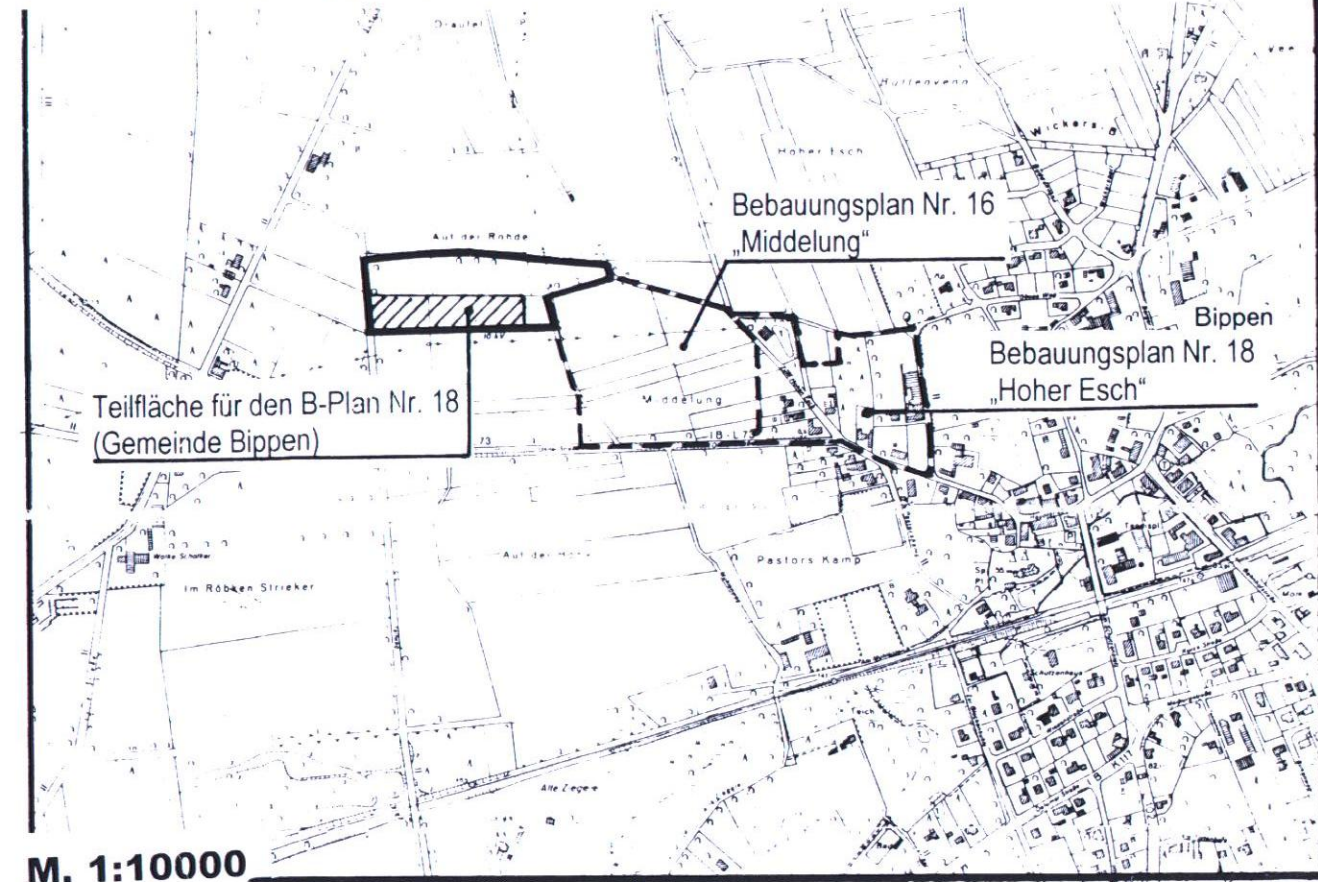
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bippin,

Schneider
(Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN

AUSGLEICHSFLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 „MIDDELUNG“ (Gemarkung Bippin, Flur 1, Flurstücke 141/1 und 141/2)



M. 1:10000

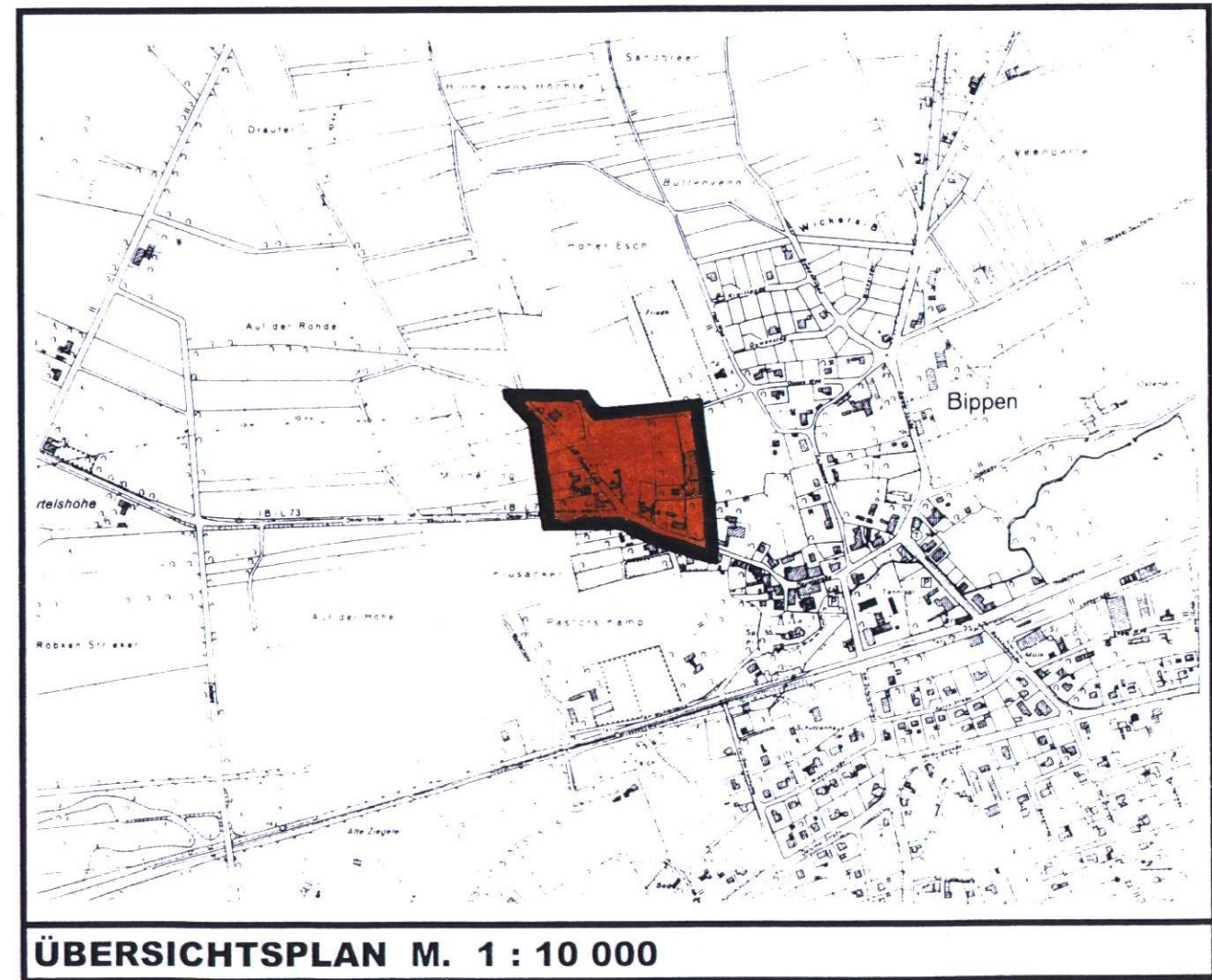
GEMEINDE BIPPEN

LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„HOHER ESCH“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN
PLAN-NR. 9408 / 19

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STADTEBAU · ORTS- UND UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19B · 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 · TELEFAX (05 41) 44 11 03

Orth