

### Planzeichenerklärung

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

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentums- und Grenzmitte
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnr.
- 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, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

überbaubarer Bereich  
Gewerbegebiet  
nicht überbaubarer Bereich

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
GH max. ... m ü. NN maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

##### 6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Gewässer  
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
Regenrückhaltebecken

##### 12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

##### 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 i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.6  
M-1 Strukturierter Waldrand  
M-2 Standortgerechter Laubmischwald mit strukturiertem Waldrand durch Aufforstung

##### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

##### Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift

Emissionskontingent L<sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" mit Angabe der Teilfläche (Dezember 2006, Beuth-Verlag) i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.1  
Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren Richtungsektor

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

□ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### Präambel und Ausfertigung

Bippen, den 15.11.2018 (SIEGEL) Der Bürgermeister  
gez. Tolstorf

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bippen, den 15.11.2018 Der Bürgermeister  
gez. Tolstorf

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Lönnerbecke, Flur 6  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juni 2014  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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 23.06.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 01.10.2018  
Geschäftsnachweis: L4-556/2014  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
-Katasteramt Osnabrück- (Dienststempel) gez. D. Eckert  
Vermessungsdirektorin

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 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 23.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bippen, den 15.11.2018 Der Bürgermeister  
gez. Tolstorf

### 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 13.06.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bippen, den 15.11.2018 Der Bürgermeister  
gez. Tolstorf

### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2018 in Kraft getreten.

Bippen, den 15.11.2018 Der Bürgermeister  
gez. Tolstorf

### Verletzung von Vorschriften

Innere eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gemäß § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Bippen, den 15.11.2018 Der Bürgermeister  
gez. Tolstorf

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### 1.1 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Innere des Gewerbegebietes (GE) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilflächen	L <sub>eq</sub> , tags (dB(A)/m²)	L <sub>eq</sub> , nachts (dB(A)/m²)
GE	73	54

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente L<sub>eq</sub>, zus. zum Emissionskontingent L<sub>eq</sub> addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes mit dem Lagebezug ETRS89 UTM 32N:

Rechtswert: x = 32408615,80

Hochwert: y = 5823429,12

Sektoren mit Zusatzkontingenten:

Richtungssektoren	Winkelbereich in Grad		Zusatzkontingent L <sub>eq</sub> , zus. in dB(A)	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
A	295,0	345,0	0	0
B	345,0	111,0	7	10
C	111,0	295,0	7	10

Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0°“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).

### 1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe - abweichend von der Regelung unter (a) - ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfäche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist.

### 1.3 Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäude im Gewerbegebiet (GE) dürfen eine Höhe von 52,00 m ü. NN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.

Die Gemeinde Bippen kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulassen (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine o.ä.), wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausfertigung innerhalb der Höhenbegrenzung möglich ist.

### 1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude im Gewerbegebiet (GE) dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

### 1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Gewässerabschnitt des „Lager Bach“, die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen zum Anschluss an die vorhandene Werkzufahrt auf dem Flurstück 123/3 an einer Stelle auf einer Breite von maximal 10,00 m geparkt werden.

### 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

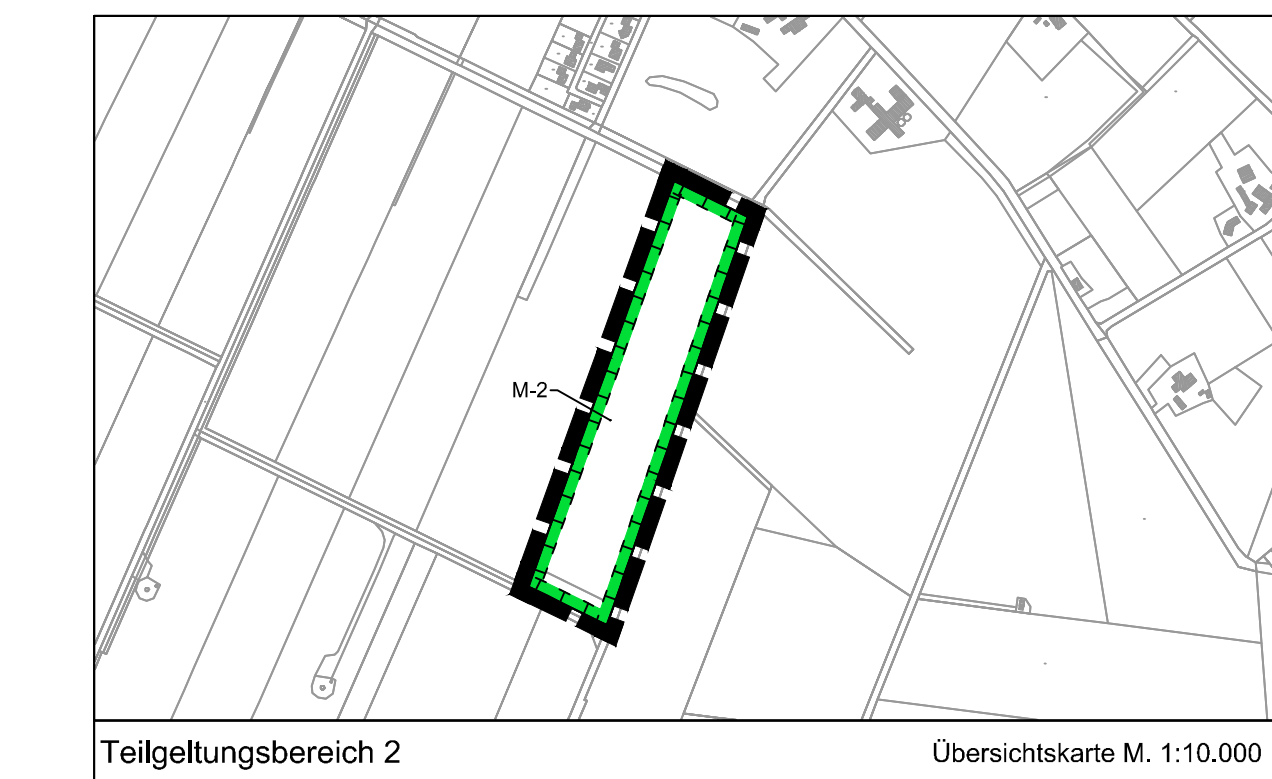
a) Innerhalb der M-1-Flächen ist ein strukturierter Waldrand zu entwickeln. Die Flächen sind unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche des Baumpflanzers anzulegen und zu pflegen (blütenreicher Strauch- und Krautsaum mit mindestens 50 % Bodendeckung, punktuell Gehölzdeckung und offene Bodenbereiche, regelmäßige Pflege zur Vermeidung blühender Gehölzarten wie Brombeeren, Ackerfarn, Brennnessel oder Labkraut).

Die Flächen sind vor der weiteren Erschließung des Gebietes funktionsfähig herzustellen und dauerhaft vor Beeinträchtigungen (Befahren, Lagern von Baumaterialien etc.) zu schützen (z.B. Stablatztaun zur Abgrenzung gegenüber dem Gewerbegebiet).

Die Arbeiten (Herstellung und Pflege) dürfen nur außerhalb der Brutzeit und somit zwischen Anfang August und Ende Februar erfolgen.

b) Innerhalb der M-2-Flächen ist ein standortgerechter Laubmischwald mit strukturiertem Waldrand durch Aufzucht zu begründen bzw. zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten aus zertifizierter Herkunft zu verwenden.

Die entsprechenden Umsetzungen zur Aufzucht und zur Waldentwicklung sind unter Hinzurechnung bzw. Beratung durch das zuständige Forstamt durchzuführen.



c) Der Ersatz der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird - soweit die Eingriffe nicht innerhalb des Planbezugs ausgeglichen werden (Teilungsbereich 1 und 2) - gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB auf Flächen des Kompensationsflächenpools „Rittgut Lönne“ in der Gemarkung Lönnerbecke vorgenommen (30.000 Wertebau).  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (die können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stankonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmal 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 1.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe), zu pflanzen.

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

### 2.1 Artenschutz

Die Festsetzung der speziellen Gebiets- und Waldstrukturen als Fläche für Wald bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

• Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens) und Beginn der Arbeiten im Gewerbegebiet außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten und somit zwischen Anfang August und Ende Februar

• Fällarbeiten von Bäumen dürfen nur in den Wintermonaten zwischen November und Ende Februar durchgeführt werden. Werden für die geplante Zukunft in der nördlichen Baumreihe Bäume > 50 cm Brusthöhendurchmesser gefällt, sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen Flämschutzkürzel ggf. mittels Hubseiler und Endstop, auf Besitz zu überprüfen. Werden Tiere gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

• Herstellung und Pflege der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Waldrand unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche des Baumpflanzers (blütenreicher Strauch- und Krautsaum mit mind. 50 % Bodendeckung, punktuell Gehölzdeckung und offene Bodenbereiche, regelmäßige Pflege zur Vermeidung blühender Gehölzarten sowie Problemlagen wie Brombeeren, Ackerfarn, Brennnessel oder Labkraut). Die Flächen sind vor der weiteren Erschließung des Gebietes funktionsfähig herzustellen und dauerhaft vor Beeinträchtigungen (Befahren, Lagern von Baumaterialien etc.) zu schützen (z.B. Stablatztaun). Die Arbeiten innerhalb der Flächen (Herstellung und Pflege) dürfen nur außerhalb der Brutzeit und somit zwischen Anfang August und Ende Februar erfolgen.

• Die Waldrandbereiche und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Für notwendige Beleuchtungen im Gewerbegebiet sind punktförmig und abgedimmt strahlende Leuchten mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Als Leuchtmittel kommen insektenfreundliche Lampen mit möglichst geringem UV-Anteil- und Blauanteil im Lichtspektrum infrage, z.B. warm- oder neutralweiß abstrahlende LED-Lampen.

• Der Gebäudeabruch ist vorzugsweise zwischen November und Ende Februar vorzunehmen. Wenn ist eine Sommerquartiersnutzung durch Zwerghausmäuse auszuschließen. Bei einem Abruch zu einer anderen Jahreszeit, ist das Gebäude unmittelbar vor den Arbeiten durch einen Feuermarkierung auf Besitz zu überprüfen.

### 2.2 Archäologische Bodendenkmale gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (die können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stankonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmal 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2.3 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau im Fachdienst „Planung und Bauen“ eingesehen werden.

### 2.4 Bauverbotsszone (§ 9 Abs. 1 FStG)

Innerhalb der Bauverbotsszone zur Bundesstraße B 402 sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht gestattet (§ 9 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 FStG).

### 2.5 Bauabschrankungszone

Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße B 402 (Bauabschrankungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStG).

### 2.6 Einfriedung

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße B 402 grenzen, sind entlang der Straßeneigentums- und Grenzlinie mit einer festen lötlösen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtseinfriedungen und § 15 NdsO).

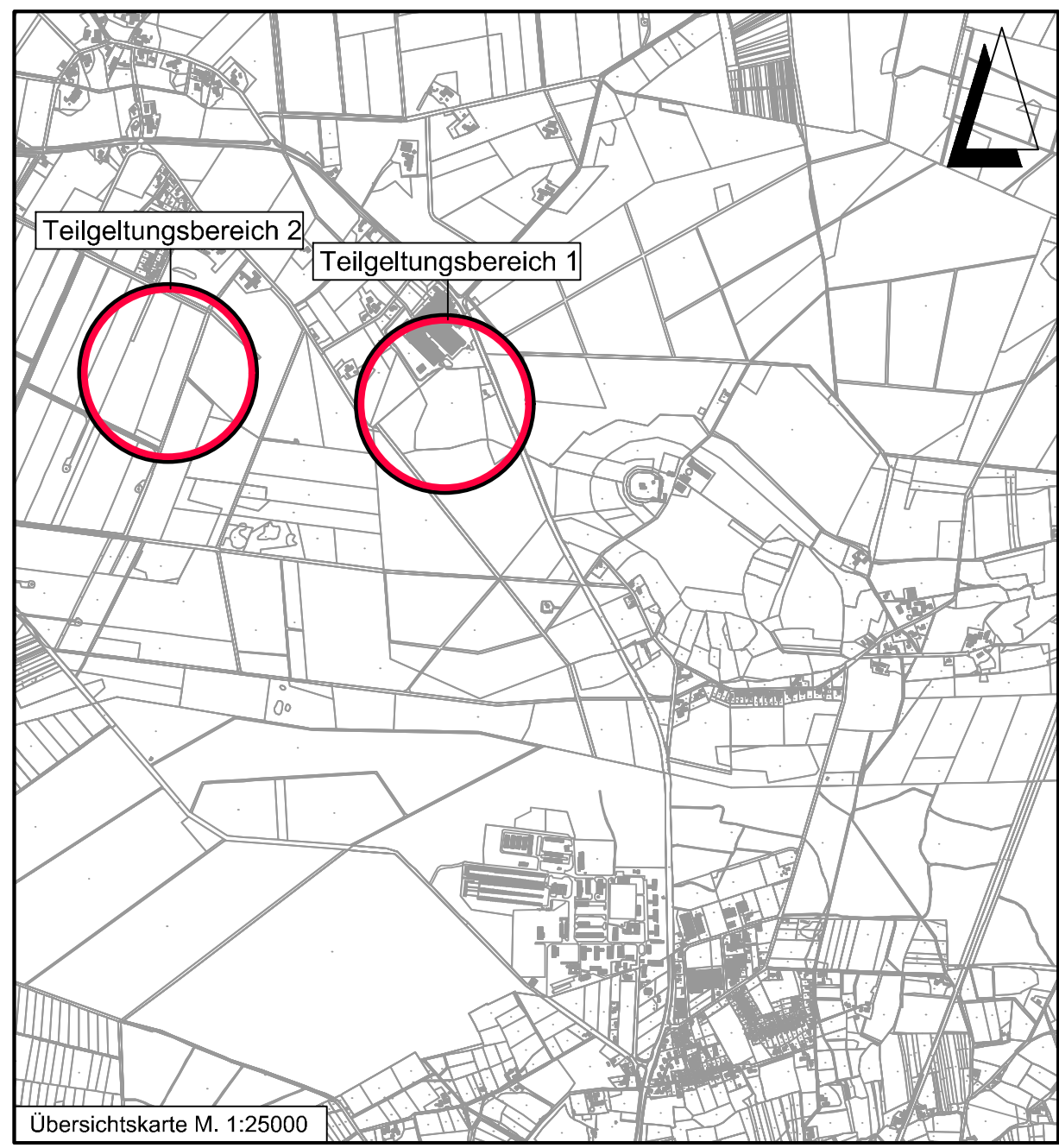
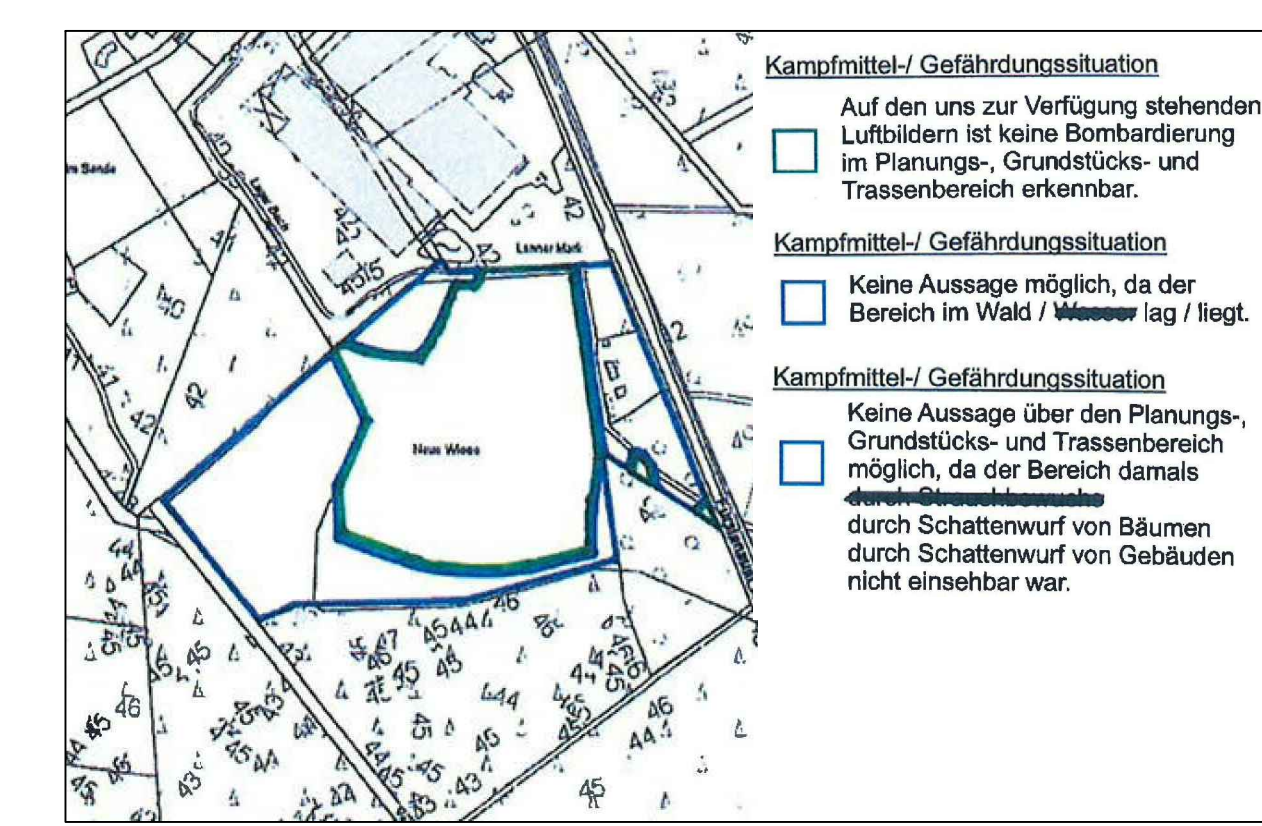
### 2.7 Gewässerunterhaltung

Zur Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung (Lager Bach) ist ein Mindestabstand von 5,00 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Geländemodellierung frei zu halten (Räumstreifen).

### 2.8 Kampfmittel

Da nach erfolgter Luftbildauswertung für einzelne Flächen des Teilungsbereichs 1 nach wie vor nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist für die entsprechende Planungsbereiche vor Beginn der Bauarbeiten eine Oberflächenuntersuchung im Hinblick auf eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln durchzuführen (s. nachstehender Übersichtspl.).

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.



### Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung	Datum	Zeichen
IPW REINER PLANUNG GmbH Marktstraße 20 • 48154 Haltern Tel 05401 980-0 • Fax 05401 980-10	2018-04	Dw
	2018-04	Bec
	2018-09	W
	2018-09	Dw

Wallerhorst, 2018-06-13  
gez. J. V. Deemantowicz  
Freigegeben

Plan-Nummer: H:\BIPPEN\2144\FLENEBEP\Bep\_32n\_32\_Ub-Abschrift.dwg(2018)

### GEMEINDE BIPPEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 32

### "Erweiterung Stöckel"

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000