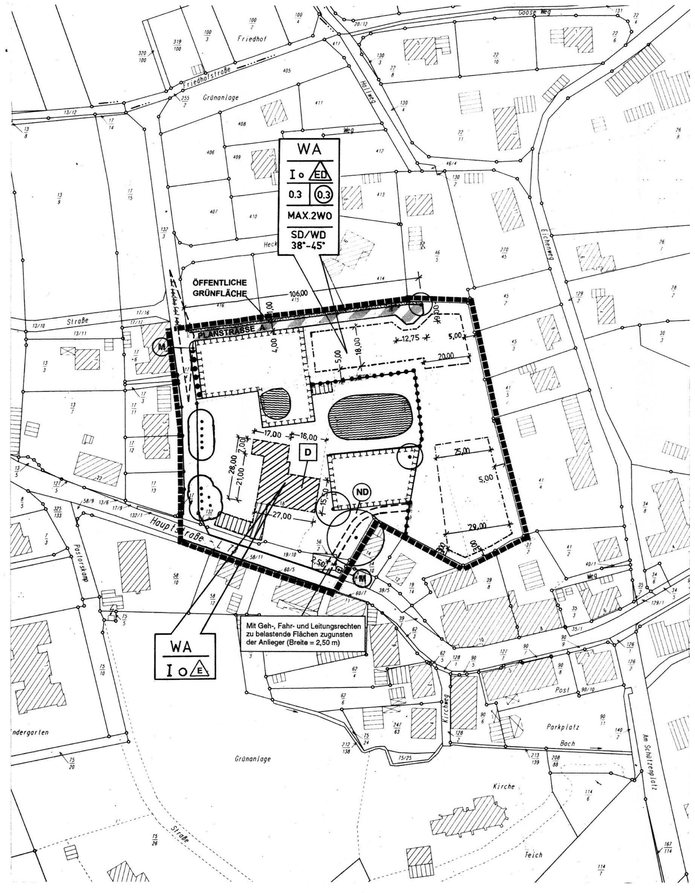
'BRAMSCHEN HOF'

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



M 1: 1.000

N

Vermessungs- und Katasterbehörde
Katasteramt - Dez. III/9 -

Zu diesem Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Katasteramt im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme am: 9.7.2001 abgegeben.

Planunterlage L 4-1223/1999

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Bippen Flur 6
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S.300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.05.1999). 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

Katasteramt Osnabrück

(Unterschrift)

0.3 Geschoßflächenzahl

0.3 Grundflächenzahl (s. textl Festsetzung Nr. 1d)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

Wasserflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: hier Erhalt einer Weißdornhecke (s. textl. Festsetzung Nr. 1f)

Zu erhaltende Bäume (s. textl. Festsetzung Nr. 1f)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft(Einzelheiten siehe Grünordnungsplan)

ND Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: hier Schutzobjekt Naturdenkmal - 1 Eiche

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6. § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGb i. V. m. §§ 56,97 und 98 NBauO)

SD / WD Satteldach / Walmdach (s. textl. Festsetzungen 2a und 2c)

38°- 45° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen 2a und 2c)

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung Nr. 1g)

M Kurzfristige Abstellflächen für Müll

Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (s. textl. Festsetzung Nr. 1h)

Abgrenzung unterschiedlicher Arten baulicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

a) Innerhalb deß WA-Gebietes sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

b) Bei eingeschossiger Baweise ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei begrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

c) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses wird, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, auf maximal 20 cm über dem höchsten natürlichen Geländepunkt des überbaubaren Bereiches auf dem betreffenden Grundstücksteil festgesetzt.

d) Die zulässige Grundfläche gem. § 17 BauNVO darf - bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern - für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nur bis max. 30% überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

e) Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Einzelheiten siehe Grünordnungsplan).

f) Der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten und gem. RAS LG 4 vor Wurzel-, Stamm- und Kronenbeschädigungen zu schützen. (Einzelheiten siehe Grünordnungsplan).

g) Die Pflasterung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Zufahrt zum südlichen Planbereich) ist mit offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite mind. 20 mm) durchzuführen. Als Materialien sind ortstypische Kunst- oder Natursteinpflaster mit unscheinbarer Farbgebung zu benutzen. Der Unterbau der Pflasterfläche ist im Wurzelbereich (= Kronenbereich) der als Naturdenkmal geschützten Stiel-Eiche so anzulegen, daß erhebliche Beschädigungen des Wurzelwerks ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls muß stellenweise auf einen Unterbau ganz verzichtet werden.

h) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sind mit einer Breite von 2,50 m anzulegen und dauernd zu unterhalten.

i) Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes bei geneigten Dächern) darf auf ¼ der Traufelänge bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

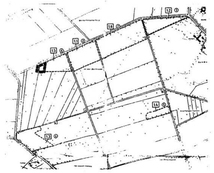
j) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um zu verhindern, daß durch ein wahlloses Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen das Baugebiet störend beeinflußt wird.
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des I. OG unzulässig damit sie sich nicht negativ aus dem Siedlungsbild hervorheben und die Nachbarbebauung durch die Beleuchtung nicht gestört wird.

k) Warenautomaten gelten gewerberechtlich als Verkaufsstellen. Sie sind nur in Zusammenhang mit Läden u. a. Verkaufsstellen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihr Aufstellen z. B. in Vorgärten ist unzulässig, da durch ihre Benutzer und durch vermehrten Kfz-Verkehr die Wohnqualität vor allem in den Abendstunden eingeschränkt wird und eine erhöhte Verkehrsgefährdung nach sich ziehen kann.

KOMPENSATIONSFLÄCHENÜBERSICHT

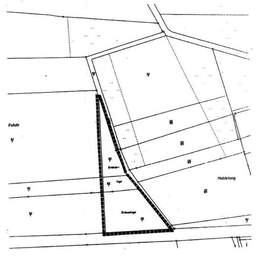
1) Ersatzflächenpool der Samtgemeinde Fürstenau ‚WSG Ohrte' (1:20.000)

(Kataster-Nr. 1.5 / Flächen-Nr.6 in Gemarkung Ohrte, Flur 20, Flurstück 9)



2) Ersatzflächen Bippen-Middelung (1:2.500)

(Gemarkung Bippen, Flur 1, Flurstücke 141/4, 144/1, 146/4)



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

Die gem. Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf einer Teilfläche der Ersatzfläche 1.5 im Ersatzflächenpool WSG Ohrde (= Fläche Nr. 6, Gemarkung Ohrde, Flur 20, Flurstück 9) sowie auf den Kompensationsflächen im Ortsteil Bippen-Middelung Flur 1, Flurstücke 141/4, 144/1, 146/4 werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt zugeordnet:

1.	Verkehrsflächen (Planstraße A, Südliche Zuwegung)	10,5 %
2.	WA- Gebiet (Bauflächen)	89,5 %

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.08.1996 Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Bippen diesen Bebauungsplan Nr. 21 "Bramschen Hof", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bippen, ... (Bürgermeister) ..... (1. stellv. Bürgermeister)

Die Durchführung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Bippen am ..... beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am ..... erfolgt.
Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit Verfügung vom ..... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Landkreis Osnabrück
Im Auftrag

Osnabrück, ...
(Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Bippen, ... (Bürgermeister) ..... (1. stellv. Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres bzw. sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bippen, ... (Bürgermeister) ..... (1. stellv. Bürgermeister)

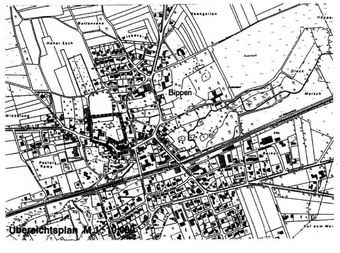
GEMEINDE BIPPEN

- LANDKREIS OSNABRÜCK -

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 'Bramschen Hof'

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

- ENTWURF -



Ausgearbeitet im Auftrage und Einvernehmen mit der Gemeinde Bippen

Osnabrück, den 21.06.2001

Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung

Dense - Goll - Lorenz GbR

Kollegienwall 12 d · 49074 Osnabrück
Telefon 05 41 / 2 72 33 · Fax 05 41 / 26 09 02

034590 0100 - 02100 En