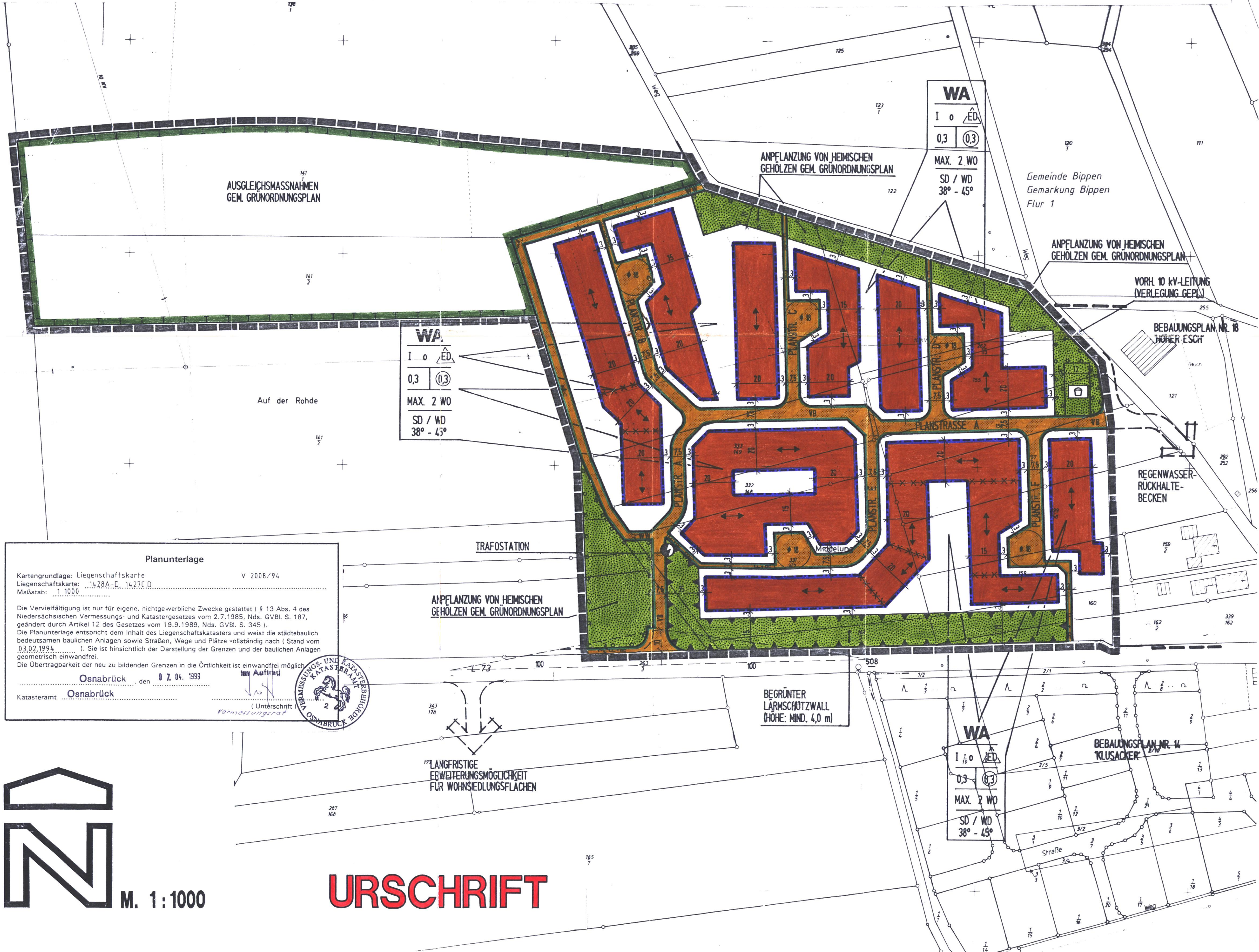


GEMEINDE BIPPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 'MIDDELUNG'

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete
(s. textl. Festsetzung 1.1)
MAX. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(s. textl. Festsetzung 1.3)
0,3 Geschosßflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Geschosßflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
0 Offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser
0,3 Baugrenzen
SD / WD Überbaubare Grundstücksfläche
38° - 45° Stellung baulicher Anlagen
(s. textl. Festsetzung 1.5)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
0 Straßenverkehrsflächen
ED Straßenbegrenzungslinie
F + R Fuß- und Radweg
0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
ED Verkehrsberuhigter Bereich (VB)
0 Wirtschaftsweg (WW)
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
0 Öffentliche Grünfläche
ED Nutzung gem. Planenschieb
0 Kinderspielfeld
- 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)
0 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
0 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
SD / WD Satteldach Walmdach
(s. textl. Festsetzung 3.1 - 3.2)
38° - 45° Dachneigungsbereich
(s. textl. Festsetzung 3.1 - 3.2)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
0 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(s. textl. Festsetzung 1.7)
0 Sichtdreiecke
(s. textl. Festsetzung 2.1)
0 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
1.1. WA - Gebiete gem. § 4 BauNVO
Innerhalb des WA - Gebietes sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO - Gartenbetriebe und Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
1.2. Anzahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Ein zusätzliches Vollgeschosß im Dachgeschosß ist als Ausnahme zulässig, wenn die unter 3.4 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.
1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf maximal 2 begrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.4. Höhenlage und Höhe der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
1.5. Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Hauptfirstrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bippin gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme um 90° zulassen.
1.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
1.6.1. Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (Einzelheiten: siehe Grundordnungsplan)
1.6.2. Je angefangene 450 m² Straßenverkehrsfläche ist innerhalb des Straßenraums mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (Einzelheiten: siehe Grundordnungsplan)
1.6.3. Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind nach Angabe im Grundordnungsplan mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
1.7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 4,00 m über Oberkante Fahrbahn der L 73 anzulegen. Der Lärmschutzwall ist nach Angabe im Grundordnungsplan zu begrünen.
1.8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1(a) BauGB
Die gemäß Grundordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf den öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot sowie auf den Flurstücken 141/1 und 141/2 (teilweise) werden den Eingriffsräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - anteilig - zugeordnet:
- Öffentliche Verkehrsflächen: 35,6 %
- WA - Gebiet: 64,4 %
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 Bauvorbereitungen von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.
2.2. Baubeschränkungszone gem. § 34 (2) NStRG
Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 73 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden. 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 Archäologische 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 NBauO)
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 Dachschneitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesätze zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.
3.3. Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen und können auch mit Flachdächern ausgestattet werden.
3.4. Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) darf auf 1/2 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
3.5. Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

HINWEISE

--- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

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

Bippin, 15.04.1999

[Signature]
(Bürgermeister)



[Signature]
(Bürgermeister)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 15.04.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Middelung“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Bippin, 15.04.1999

[Signature]
(Bürgermeister)



FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 15.04.99 bis 15.06.99 durchgeführt worden.

Bippin, 15.04.1999

[Signature]
(Bürgermeister)



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 15.04.99 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 15.04.99 bis 15.06.99 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bippin, 15.04.1999

[Signature]
(Bürgermeister)



SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 15.04.99 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 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bippin, 15.04.1999

[Signature]
(Bürgermeister)



RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 15.04.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Bippin, 15.04.1999

[Signature]
(Bürgermeister)



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

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

Bippin, 15.04.1999

[Signature]
(Bürgermeister)



GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Bippin, 15.04.1999

[Signature]
(Bürgermeister)

[Signature]
(Bürgermeister)

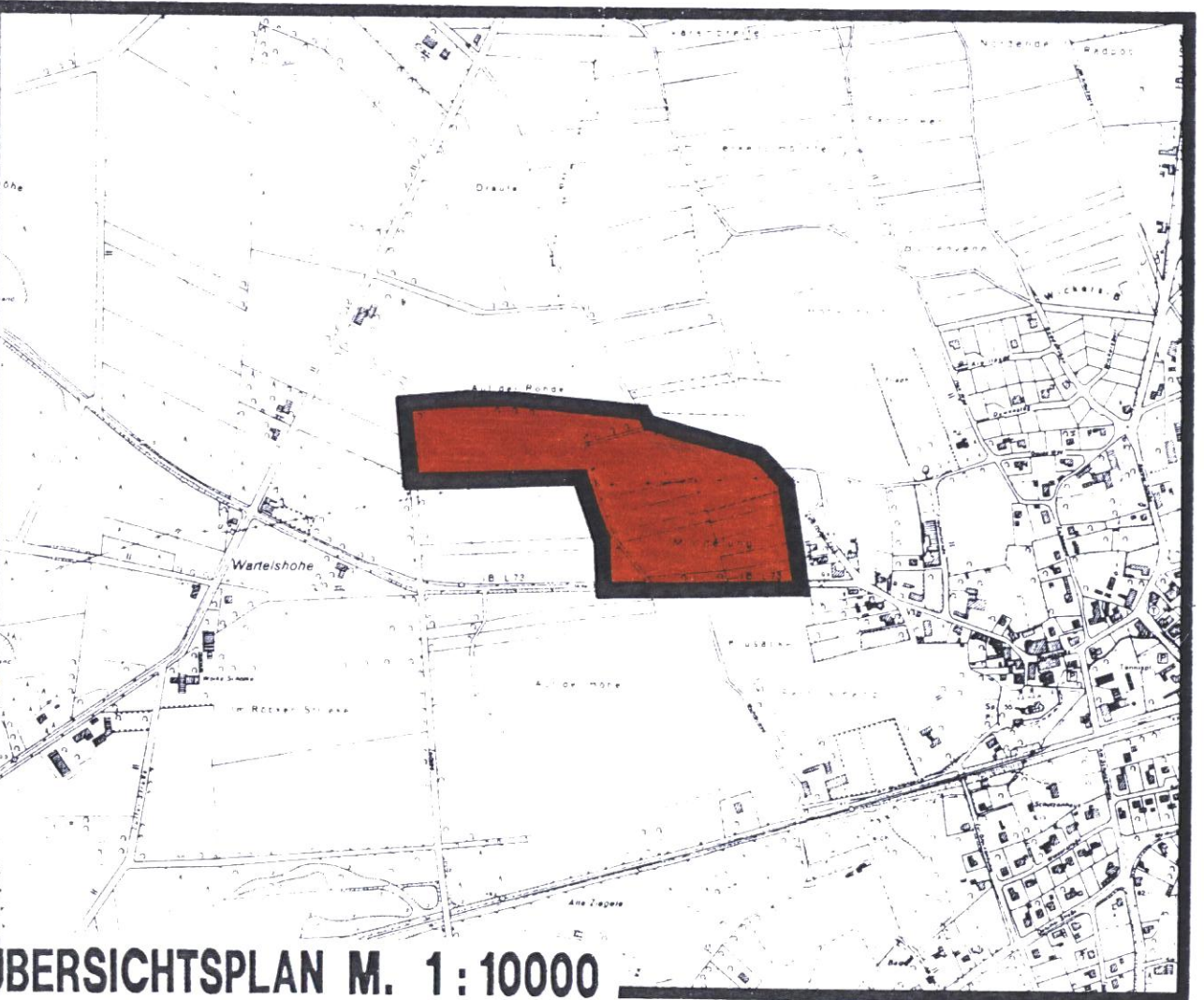
GEMEINDE BIPPEN

LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

'MIDDELUNG'

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR - STÄDTBAU - ORTS- UND UMWELTPLANUNG
49078 OSNABRÜCK TEL: 0541 42111-2 FAX: 0541 42111-10