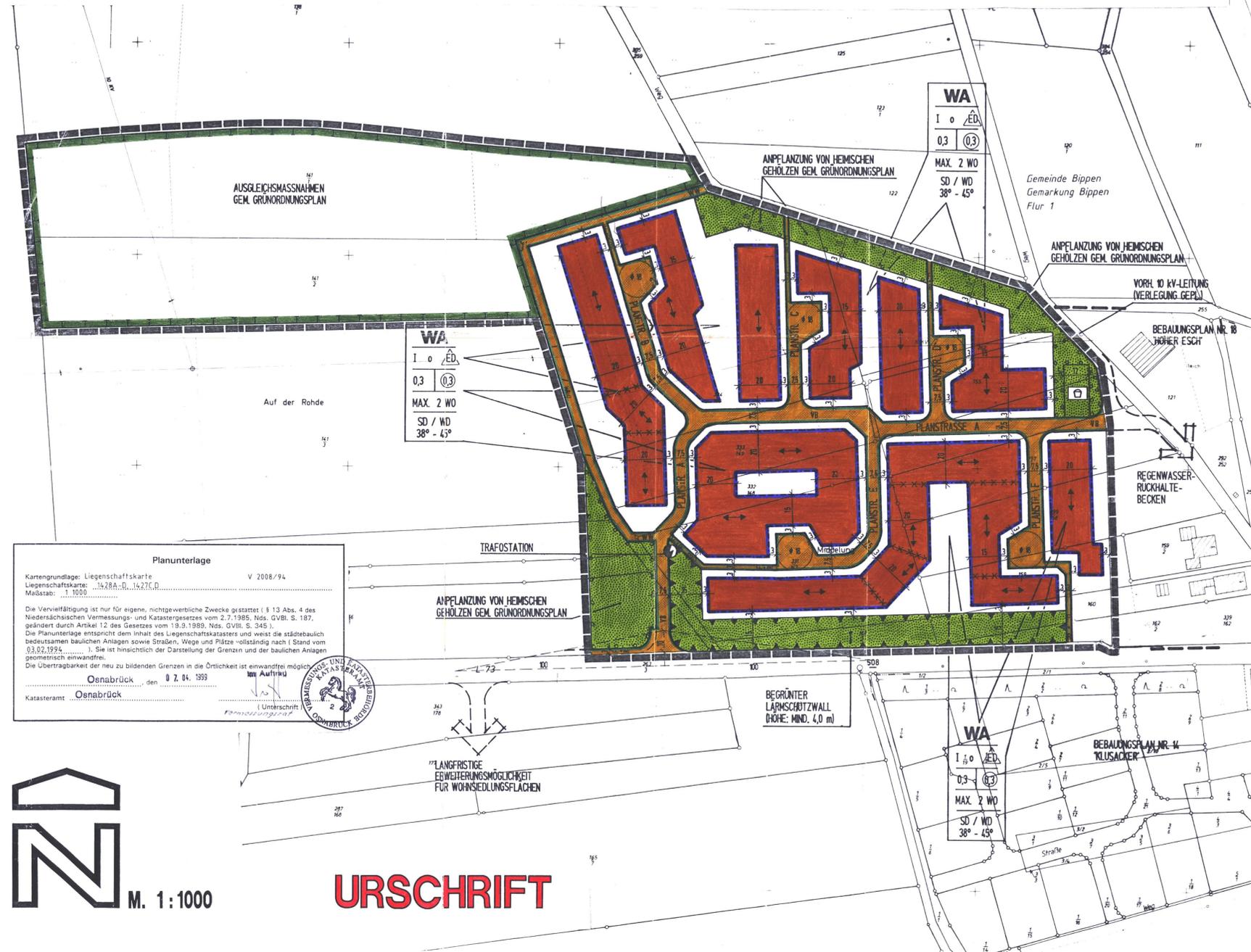


# GEMEINDE BIPPEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 'MIDDELUNG' MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)
  - MAX. 2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.3)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - $\frac{0,3}{0,3}$  Geschosflächenzahl
  - $\frac{0,3}{1}$  Grundflächenzahl
  - I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - $\frac{0}{ED}$  Offene Bauweise
  - $\frac{0,3}{ED}$  Einzel- und Doppelhäuser
  - Baugrenzen**
  - Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Stellung baulicher Anlagen** (s. textl. Festsetzung 1.5)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - F + R** Fuß- und Radweg
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
  - Verkehrsbereinigter Bereich (VB)**
  - Wirtschaftsweg (WWW)**
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche**
  - Nutzung gem. Planenschrift**
  - Kinderspielfläche**
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 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**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
  - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (s. textl. Festsetzung 1.7)
  - Sichtdreiecke** (s. textl. Festsetzung 2.1)
  - 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)
    - 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).
    - Anzahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Ein zusätzliches Vollgeschos im Dachgeschos ist als Ausnahme zulässig, wenn die unter 3.4 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.
    - 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).
    - Höhenlage und Höhe der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB**  
Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
    - Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Die Hauptfrüchtigung (= 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.
    - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
      - 16.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein heimischer hochstammiger Laubbaum anzupflanzen (Einzelheiten siehe Grundordnungsplan).
      - 16.2 Je angefangene 450 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche ist innerhalb des Straßenraums mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (Einzelheiten siehe Grundordnungsplan).
      - 16.3 Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind nach Angabe im Grundordnungsplan mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
    - 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.
    - 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 Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - anteilig - zugeordnet:  
- Öffentliche Verkehrsflächen: 35,6% (ohne Wirtschaftsweg)  
- WA - Gebiet: 64,4%
  - NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN** (nachrichtliche Übernahme gem. § 10 BauGB)
    - Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NrStG**  
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Bauvorkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.
    - Baubeschränkungszone gem. § 32 (2) NrStG**  
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. Hervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaumtes Osnabrück bedarf.
    - 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.
  - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG** (gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
    - Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
    - 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.
    - 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.
    - Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) darf auf 1/3 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
    - Der nicht überbaubare Grundstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verjüngert 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
- Schneider*  
(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
- Schneider*  
(Bürgermeister)
- ### FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 16.06.97 bis 16.08.97 durchgeführt worden.
- Bippin, 15.04.1999
- Schneider*  
(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 16.12.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 16.01.98 bis 16.02.98 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Bippin, 15.04.1999
- Schneider*  
(Bürgermeister)
- ### SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB
- Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am 16.03.98 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 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
- Bippin, 15.04.1999
- Schneider*  
(Bürgermeister)
- ### RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BauGB
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 16.04.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
- Bippin, 15.04.1999
- Schneider*  
(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, .....
- Schneider*  
(Bürgermeister)

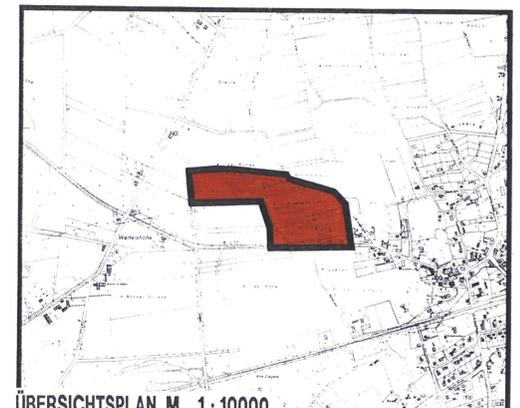
GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Bippin, .....

*Schneider*  
(Bürgermeister)

# GEMEINDE BIPPEN LANDKREIS OSNABRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 16 'MIDDELUNG' MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIPPEN

PLAN - NR. 9405 / 18

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS  
ARCHITEKTUR - STÄDTBAU - ORTS- UND UMWELTPLANUNG  
49078 OSNABRÜCK TEL: 05304 4111 FAX: 05304 41103

*Gartaus*