

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
2 Wo	mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
0,2	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,4	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
TH	Traufhöhe in Meter über Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Höchstmaß)
FH	Firsthöhe in Meter über Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Höchstmaß)
EFH	Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
E	nur Einzelhäuser
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	
Trafostation	
Sonstige Festsetzungen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	

Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Wasserschutzgebiet mit Zonenangabe

Planunterlage

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Flurstücksnummer		

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 - Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
 - Alle Ausnahmen, die in Urbanen Gebieten nach § 6a Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die Genehmigungsbehörde kann Ausnahmen zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Gemeinde Bissendorf für einzelne, funktionsgebundene Anlagen zulassen (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine o.ä.), wenn diese Anlagen nicht durch andere Ausführung innerhalb des Höchstmaßes möglich sind.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 v.H. der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm - gemessen in 1,00 m Höhe - sind zu erhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO

- Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO**
 - Es sind nur Sattel- und Waln-/Zeltedächer zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße) sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
 - Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis höchstens 1/4 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walngrad einhalten.
 - Eindeckungen geneigter Dächer sind in roter oder rotbrauner Farben auszuführen. Die Verwendung von unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei ist unzulässig.
- Besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO**
Abfallbehälter / Wertstoffsammelbehälter sind gegenüber den Erschließungsanlagen abzudecken und/oder einzufrieden.

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

- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NSchG meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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.
- Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen - Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen und DIN-Normen - können während der Dienststunden im Fachdienst Planen und Bauen der Gemeinde Bissendorf, Kirchplatz 1, 49143 Bissendorf, eingesehen werden.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis sind Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten nicht auszuschließen; diese führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen. Sie sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.
- Kampffliegeflugkorridor**
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Kampffliegeflugkorridors ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.
- Besonderer Artenschutz**
 - Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen besonders oder streng geschützter Tierarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Baumfällarbeiten oder Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
 - Bei Arbeiten an vorhandenen Gebäuden (Abriss, Umbau, Renovierungen) oder bei Baumfällarbeiten von Bäumen > 30 cm BHD sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Werden im Rahmen dieser Überprüfung Hinweise auf vorkommende Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Zur Vermeidung erheblicher Störungen von bedeutenden Nahrungshabitaten und potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen ist auf eine direkte Beleuchtung alter Bäume sowie der Waldrandbestände im Umfeld des Plangebietes zu verzichten. Erforderliche Beleuchtungen sind nach unten zu richten und es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Schledehausen“. Die gültige Schutzgebietsverordnung von 1993 ist zu beachten. Um den vorübergehenden Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.03.1993 weitergehende Verbot- und Genehmigungstatbestände festgesetzt. Diese Festsetzungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
Außerdem sind die Vorgaben zur Sicherstellung des Schutzes der Trinkwassergewinnung im Schutzgebiet aus dem hydrogeologischen Gutachten der BWS GmbH vom 11.12.2015 zu berücksichtigen (für Teilfläche B):
 - Das in den Gebäuden anfallende Abwasser soll über Druckleitungen in das bestehende Druckleitungsnetz abgeführt werden (keine Sammeleinrichtungen). Die Rohrleitungen sind regelmäßig auf ihre Dichtigkeit zu prüfen.
 - Der Bodenaushub für Kellerräume soll auf den Standort des ehemaligen Gebäudes beschränkt werden. Das entnommene Verfüllungsmaterial der ehemaligen Kellerräume soll direkt aus dem Wasserschutzgebiet abgeführt und fachgerecht entsorgt werden.
 - Ein Bodenabtrag außerhalb des Standorts des ehemaligen Gebäudes soll nur im Bereich der Parkplatze erfolgen (Unterbau) und auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
 - Im Rahmen der Bauarbeiten sollen keine verunreinigten oder wassergefährdenden Baustoffe (z.B. für die Herstellung von Baustoffen) und kein Recyclingmaterial verwendet werden. Für einen Bodenaustausch oder die Herstellung von Tragschichten ist ausschließlich Material der Einbauklasse Z0 nach LAGA zu verwenden.
 - Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann ggf. in flachen Mulden über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Größere Metalldachflächen sind zu vermeiden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 152.1 "Schledehausen - Am Berg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schledehausen, Flur 4.
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2025
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 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 15.05.2025). 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
Geschäftsnachweis: L4-0202/2025
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in der Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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

Bissendorf, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

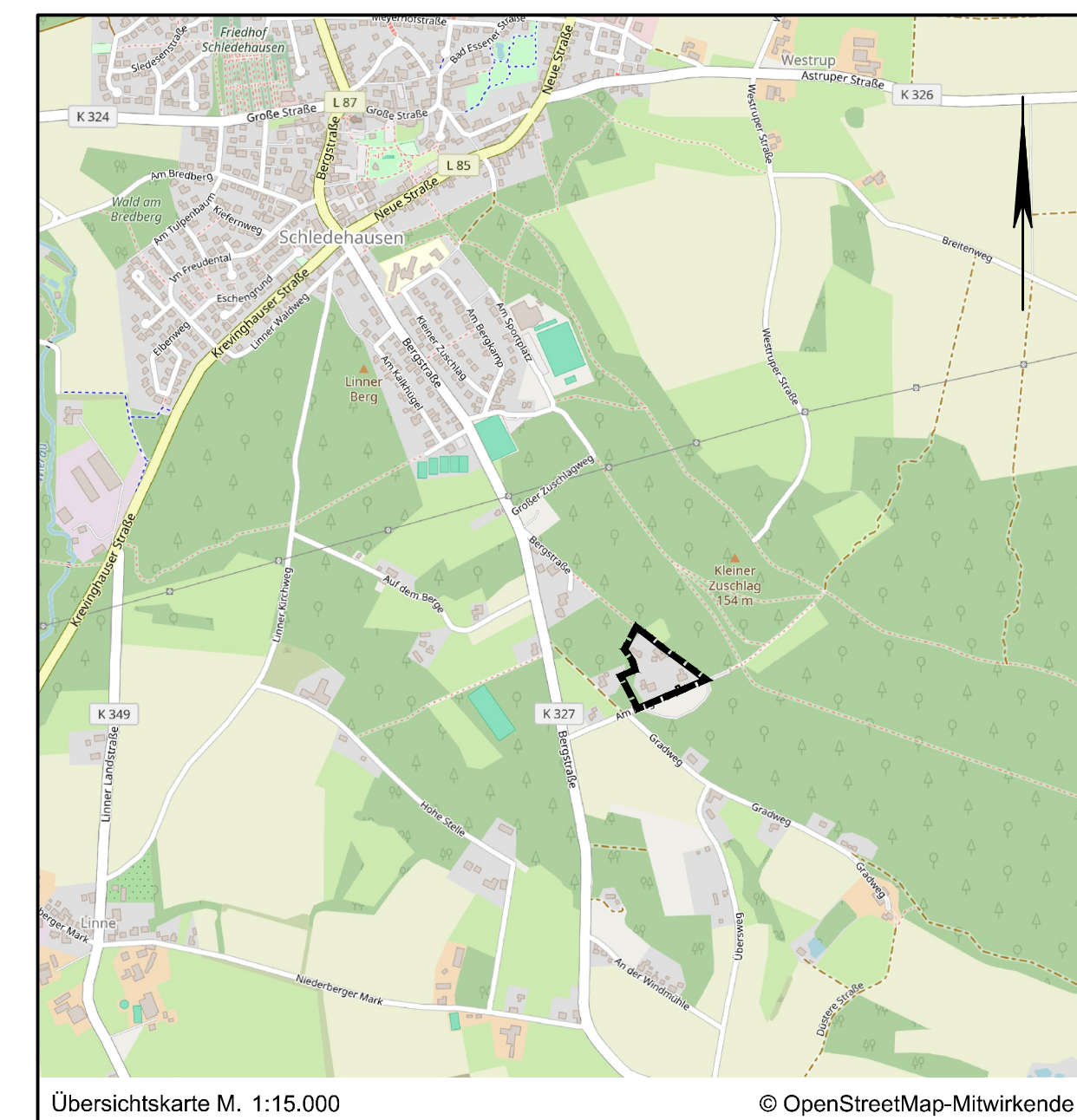
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 152.1 "Schledehausen - Am Berg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bissendorf, den
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 48 • 49134 Wallerhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	11.2025	Rf
	gezeichnet	11.2025	Hd
Wallenhorst, 19.11.2025	freigegeben		

Pfad: H:\BISSENDO\225128\PLAENE\BPlbp_bplan-152.1_03.dwg (B-Plan)

Gemeinde Bissendorf
Bebauungsplan Nr. 152.1
"Schledehausen - Am Berg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf (zur Veröffentlichung) Maßstab 1:1.000