


Übersichtskarte M. 1:15.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	11.2025	RI
	gezeichnet	11.2025	Hd
	geprüft		
Wallenhorst, 19.11.2025	freigegeben		

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



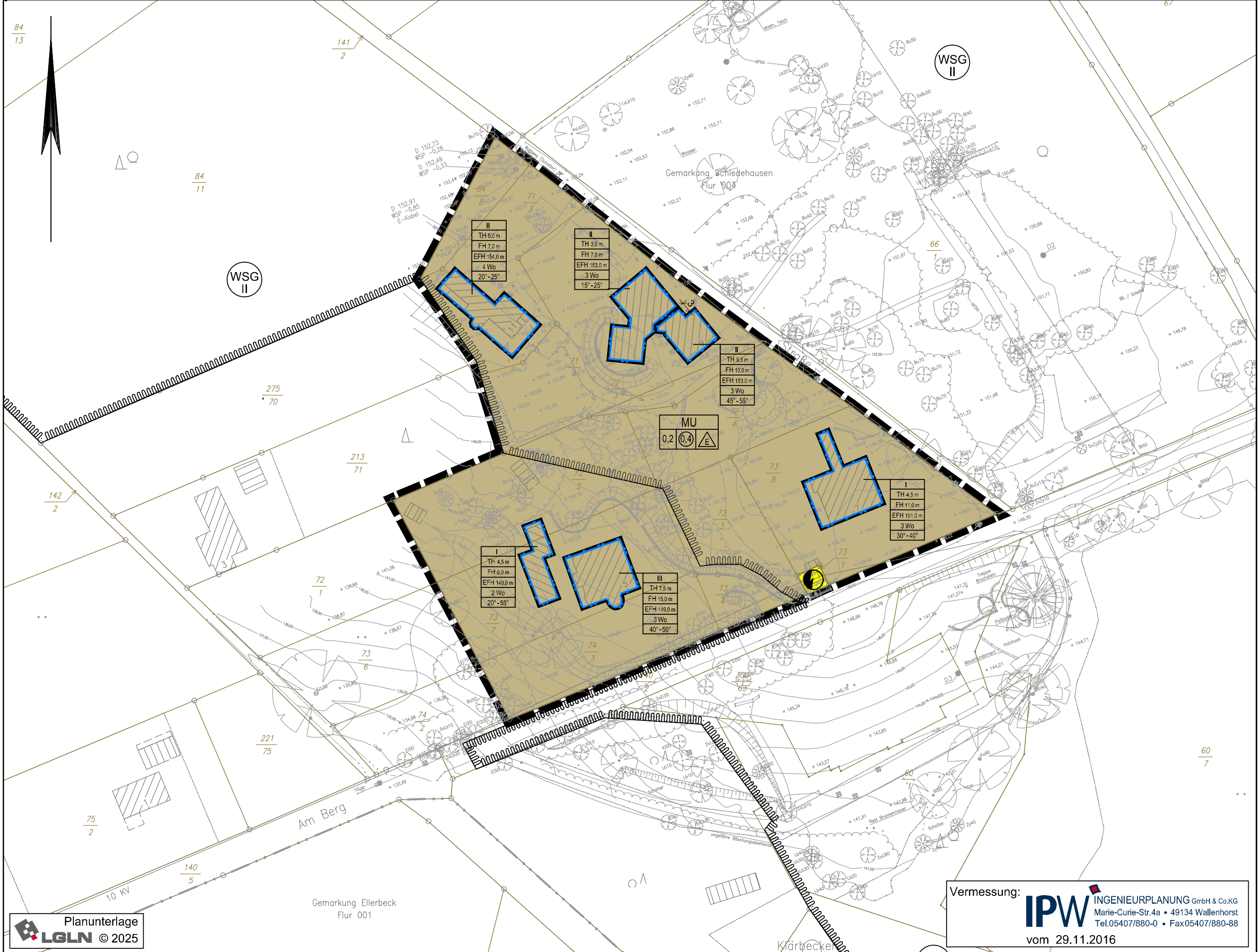
Gemeinde Bissendorf

Bebauungsplan Nr. 152.1

"Schledehausen - Am Berg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf (zur Veröffentlichung)	Maßstab 1:1.000
---------------------------------------	-----------------



WSG II

WSG II

II
TH 5,0 m
FH 7,0 m
EFH 154,0 m
4 Wo
20°-25°

II
TH 3,0 m
FH 7,0 m
EFH 153,0 m
3 Wo
15°-25°

II
TH 9,5 m
FH 13,0 m
EFH 153,0 m
3 Wo
45°-55°

MU
0,2 0,4 E

I
TH 4,5 m
FH 11,0 m
EFH 151,0 m
3 Wo
30°-40°

I
TH 4,5 m
FH 8,0 m
EFH 149,0 m
2 Wo
20°-55°

III
TH 7,5 m
FH 15,0 m
EFH 149,0 m
3 Wo
40°-50°

84
13

141
2

84
11

275
70

213
71

142
2

72
1

73
6

221
75

75
2

140
5

60
7

Planunterlage
LGLN © 2025

Gemarkung Ellerbeck
Flur 001

Vermessung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88
vom 29.11.2016

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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)



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)

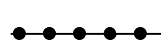


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



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

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

- a) Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- b) Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- c) Alle Ausnahmen, die in Urbanen Gebieten nach § 6a Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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

2.1 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

- a) Es sind nur Sattel- und Walm-/Zeltdächer 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.
- b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis höchstens $\frac{1}{2}$ der Trauf­länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.
- c) Eindeckungen geneigter Dächer sind in roter oder rotbrauner Farben auszuführen. Die Verwendung von unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei ist unzulässig.

2.2 Besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagengemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO

Abfallbehältnisse / Wertstoffsammelbehältnisse sind gegenüber den Erschließungsstraßen abzudecken und/oder einzufrieden.

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

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Kampffjettieffflugkorridor

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Kampffjettieffflugkorridors ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

3.5 Besonderer Artenschutz

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren 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.

3.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Schledehausen“. Die gültige Schutzgebietsverordnung von 1993 ist zu beachten. Um den vorbeugenden Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.03.1993 weitergehende Verbots- 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 Dichtheit 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 Parkplatzflächen erfolgen (Unterbau) und auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
- Im Rahmen der Bauarbeiten sollen keine verunreinigten oder wassergefährdenden Baustoffe (z.B. für die Herstellung von Baustraßen) und kein Recyclingmaterial verwendet werden. Für einen Bodenaustausch oder die Herstellung von Trag-schichten 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.