

Bebauungsplan Nr. 163
"Natbergen - Auf der Heide"
in Aufstellung

SO
GR 16.000 m²
Gartenfachmarkt

Vermessung
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallerhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
vom 22.04.2021

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 88) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Gartenfachmarkt)
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GR maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise Baugrenze

- Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
15. Sonstige Planzeichen
St Fläche für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Nachrichtliche Übernahmen**
(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)
380kV-Erdkabel (Planungstrasse, Stand vom 2021-05-20)
Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 3 WHG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1, 1a und 2 BauGB

- Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB**
Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: „Gartenfachmarkt“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO**
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
- Großflächiger Fachmarkt für Gartenbedarf mit maximal m² Verkaufsfläche (inklusive Freilandverkaufsfäche).
 - Zentrenrelevante Sortimente dürfen einen Verkaufsflächenanteil von max. ... % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Über die genannten Verkaufsflächen hinaus sind Kundenbistro mit Außenterrasse, Gewächshäuser, Lagerräume und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO**
Der höchste Punkt baulicher Anlagen darf eine Höhe von ... m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Antennen, Geländer, Lüftungs- und Kälteanlagen sowie Schornsteine bleiben außer Betracht.
- Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- Von der Bebauung freizuhalten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
Innerhalb der von der Bebauung freizuhalten Flächen ist ausschließlich die Verlegung von 380 kV-Erdkabeln zulässig. Jegliche Versiegelungen, Gebäude aller Art sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
- Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Baumscheiben sind auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft zu begrünen (Regiosaatgut mit Zertifizierung gemäß Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V. oder Regiozert Bundesverband Deutscher Pflanzenzüchter e.V.).
 - Für die Außenbeleuchtung und für Werbeleuchten sind ausschließlich insekten- und fiedermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleinergleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.
 - Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem großkrönigen, einheimischen, standortgerechten Laubbäum je 10 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 4 m², Stammumfang 14 bis 16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).
- Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 162 „Gartenfachmarkt Natbergen“ verursacht bei ihrer Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Diese externen Ausgleichsflächen dieses Bebauungsplanes werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans voll zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur für die Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
 - Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entstehen.
 - Werbeplafone sind bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig.
 - Werbeanlagen als Fahnenmasten sind nur in einer max. Höhe von 7,00 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Einfriedungen**
Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind durch lebende Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Es wird die Verwendung von Arten der untenstehenden Gehölzliste empfohlen.

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

- Durchführungsvertrag**
Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.
- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.
- Verkehrslärm**
Das Plangebiet wird vom vorhandenen Verkehrsweg „Lüstinger Straße“ (K 321) beeinflusst. Von dem genannten Verkehrsweg gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Bausträger der Verkehrsanlage keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bissendorf im Bauverwaltungsamt eingesehen werden.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
- Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Düstrup-Hettlich. Um den vorbeugenden Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung Düstrup-Hettlich vom 20.11.1993 weitgehende Verbots- und Genehmigungstatbestände festgesetzt. Die Festsetzungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.
- Höchstspannungsleitung**
Die Amprion GmbH plant innerhalb der von Bebauung freizuhalten Fläche die Verlegung von 380-kV-Erdkabeln. Für dieses, für die Energiewende dringend erforderliche Vorhaben, wurde nach § 1 Abs. 2 EnLAG in Verbindung mit der Anlage Nr. 16 von Gesetzes wegen ein vordringlicher Bedarf festgestellt. Der vorliegende Korridor stellt sich zurzeit als realistischste Alternative dar, weshalb eine Realisierung der Teilerdverkabelung hier nicht ausgeschlossen werden kann. Die abschließende Festlegung des Trassenverlaufs erfolgt erst per Beschluss im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens.
- Bauverbotszone**
Innerhalb der nachrichtlich eingetragenen Bauverbotszonen dürfen Hochbauten jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 12 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 162 "Gartenfachmarkt Natbergen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 162 "Gartenfachmarkt Natbergen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Natbergen, Flur 1
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2020
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.10.2020). 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: L4-727/2020
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Bissendorf, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 162 "Gartenfachmarkt Natbergen" sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

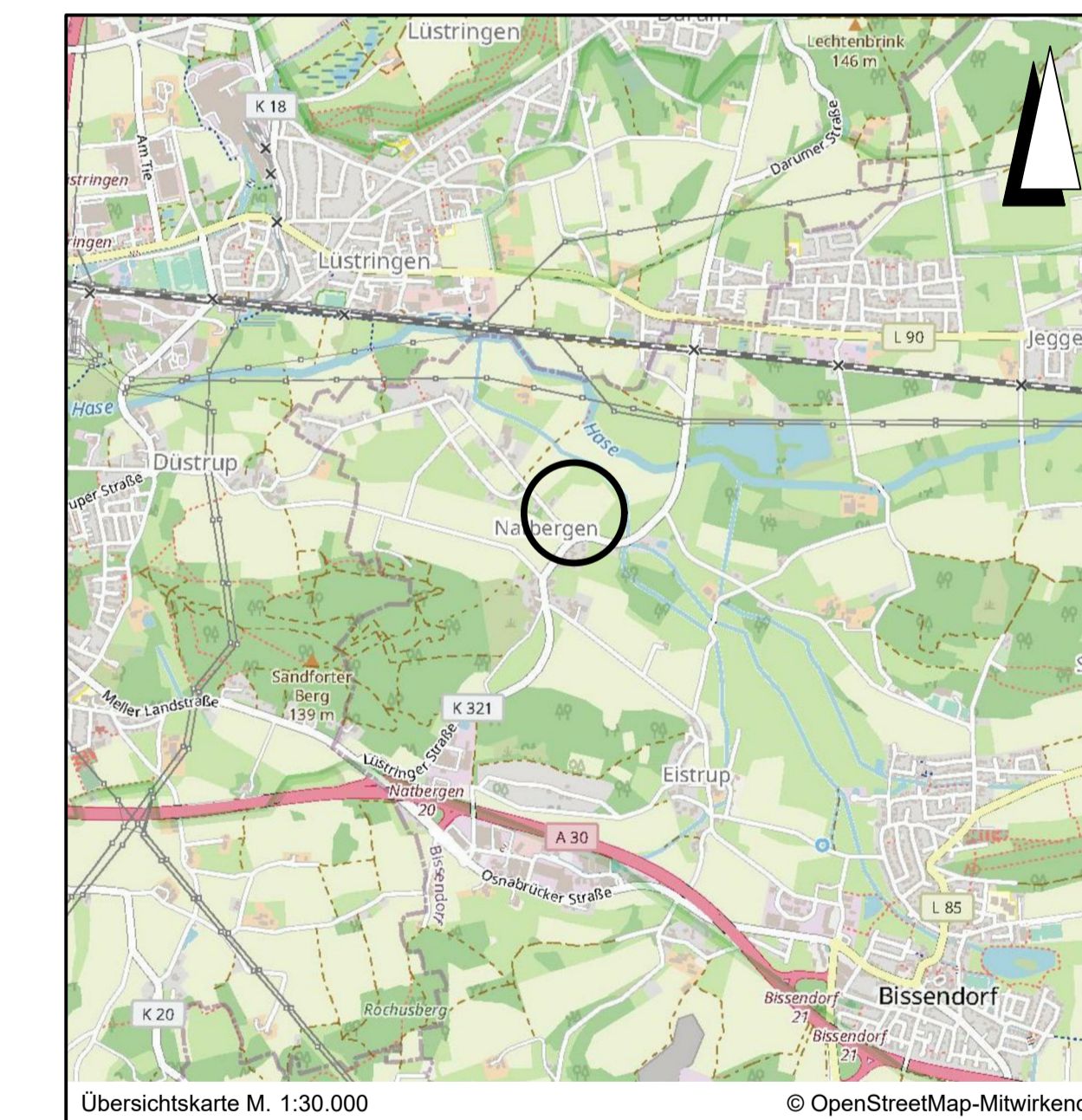
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans 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:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallerhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2021-05 RI
		gezeichnet	2021-05 Hd
Wallerhorst, 2021-05-31		geprüft	freigegeben

Plan-Nummer: H:\BISSENDORF\220304\PLAENE\BP\bp_bplan162_04.dwg(B-Plan)

Gemeinde Bissendorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 162 "Gartenfachmarkt Natbergen"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 12 BauGB

Landkreis Osnabrück

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 162 "Gartenfachmarkt Natbergen"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 12 BauGB

Vorentwurf Maßstab 1:1.000