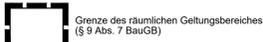


PLANUNTERLAGE



PLANZEICHENLEGENDE



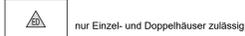
Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



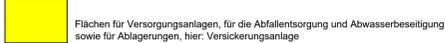
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



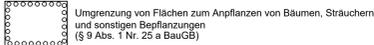
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



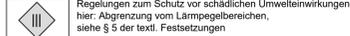
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archaologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzudeuten.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergabrungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Bodenverdichtungen im Rahmen der Bauarbeiten sind durch geeignete Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Bei der Ausschreibung und Vergabe von Erdarbeiten sollte auf den geplanten Einsatz bodenschonender Maschinen geachtet werden. Auch entsprechende DIN-Normen können in dieser Phase bereits aktiv in den Planungsprozess eingebracht werden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Der Einbau von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacke, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) hat unter den Vorgaben der LAGA M20, in Verbindung mit den entsprechenden Technischen Regeln zu erfolgen. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes ist hier der Einsatz von Ersatzbaustoffen nicht zulässig. Dieses gilt für die Erschließungsarbeiten (z.B. Straßen und Plätze) als auch für die spätere Bebauung.

III. Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehözen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes angewendet werden.

IV. Immissionsschutz

Auch beim Vorliegen des Lärmpegelbereiches III ist zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse zu empfehlen, in Schlafräumen und Kinderzimmern eine separate Belüftung zu installieren.

V. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Planungsamt der Gemeinde Bispingen zur Einsicht bereit.

VI. Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreiecks sind sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche oder sonstige Anlagen sowie Bepflanzungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz > 3 m Höhe sowie Zaunanlagen, soweit sie hinsichtlich ihrer Lage und Ausführung die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen mit örtlichen Bauvorschriften

§ II - Dächer

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen nur gleichgeneigte Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32 bis 55 Grad sowie Mansarddächer zulässig - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind davon ausgenommen. Ebenso Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Dachgauben, Eingangsüberdachungen, Carports, Erker und Walme. Nur-Dach-Häuser sind nicht zulässig.

Bei Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 12 - 55 Grad zulässig. Bei Walmen darf die Dachneigung mehr als 55° betragen. Nebenanlagen und Kleingaragen und Carports dürfen mit Flachdach errichtet werden und als Papp-oder Gründach gestaltet werden.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachpfannen, Betondachsteine und Reet zulässig. Dies gilt nicht für Gartenlauben, Garagen, Carports, Nebenanlagen, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot und braun (Farbtöne nach RAL) sowie anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen, Pappdächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Baustoffe, die andere imitieren, sind unzulässig.

Glasierte und/oder engobierte Dachziegel und Betondachsteine sind unzulässig

Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente sind allgemein zulässig. Diese sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

§ III - Außenwände

Als Material für die Ansichtsfächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen.

Die Farben der Wandmaterialien müssen in den Farbtönen rot und braun (in Anlehnung der RAL-Farbbalette) sowie anthrazit gehalten sein. Bei Wintergärten ist auch weiß und braun zulässig.

Baustoffe, die andere imitieren sind unzulässig.

§ IV - Wintergärten

Wintergärten haben sich der Größe des Hauptgebäudes unterzuordnen. Die von ihnen überbaute Fläche darf nicht mehr als 30 % der vom Hauptgebäude überbauten Fläche betragen und sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der Länge der Außenwand sein, an die sie angebaut werden. Der First des Wintergartens darf nicht über den des Hauptdaches hinausragen.

§ V - Einfriedungen / Vorgärten

Als Einfriedungen von Vorgärten entlang der Straße bebauter Grundstücke auf der Grundstücksgrenze sind nur zulässig:

- Findlings-, Natur und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 100 cm, Ziegelsteine in den Farben rot und braun.
- Laubhecken bis zu einer Höhe von 130 cm.
- Senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune (Staketzäune) bis zu einer Höhe von 100 cm.
- Waagrecht auf Findlings- oder Natursteinmauern angebrachte Kanthölzer in den Abmessungen von mindestens 6 x 6 cm und höchstens 10 x 10 cm und einer Gesamthöhe bis zu 100 cm.

Kaninchendrahtgeflecht ist nur als Teil dieser Einfriedung zulässig.

§ VI - Versiegelung von Grundstücksflächen

Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken müssen gemäß § 9 Abs. 2 Nds. Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlegung von Schotter-Kiesgärten, insbesondere im Vorgartenbereich, ist nicht zulässig.

§ VII - Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

§ 3 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz), § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bauzeleiteregelung:

Alle Arbeiten an Gehözen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes angewendet werden.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

4.1 Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie künftiger befestigter Flächen auf den privaten Grundstücksflächen soll örtlich über Mulden o. ä. versickert werden. Dazu ist erforderlichenfalls ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dieser wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

4.2 Anfallendes Regenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird innerhalb der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ zur Versickerung gebracht. Hier sind Versickerungsanlagen bzw. Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zulässig. Hier ist erforderlichenfalls ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die restlichen Flächen sind mit einer Blühfläche anzuzäuen und mind. 1 x jährlich zu mähen (z.B. „Mischung Blühende Landschaft - mehrjährig - Nord“ von Rieger-Hofmann GmbH). Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern.

§ 5 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gilt der Lärmpegelbereich III. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) für Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Tabelle: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
III	61 bis 65	35	30

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- Außenbauteile in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches
- Büro- und ähnliche

Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.

Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 07.11.2019, Az: 551362406-B01.

§ 6 Pflanzfläche, § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

6.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist mit einer regionalen Grünlandensaat anzuzäuen und mind. 1 x jährlich zu mähen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern.

6.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist mit einer Rasensaat einzuzüngen und regelmäßig zu mähen.

6.3 Innerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens sind auf dem jeweiligen Baugrundstück folgende Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Es ist in dem 5,00 m breiten Streifen eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze).

Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung, in der Pflanzgröße 100 - 125 cm zu setzen.

Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss zu schützen (mind. 3 Jahre).

Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB haben durch die Grundstückseigentümer spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptanlagen zu erfolgen.

Die Pflanzung ist durch den Grundstückseigentümer zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen.

Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Bispingen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Bispingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

6.5 Pro Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

6.6 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme (Bäume 1. und 2. Ordnung)

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| Tilia cordata (Winterlinde) | Acer campestre (Feldahorn) |
| Quercus robur (Stieleiche) | Quercus petraea (Traubeneiche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | |

Hochstämme (Bäume 3. Ordnung)

- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Salix caprea (Salweide)

Sträucher / Heister

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Rhamnus frangula (Faulbaum) | Corylus avellana (Hasel) |
| Crataegus sp. (Weißdorn) | Acer campestre (Feldahorn) |
| Prunus spinosa (Schlehe) | Prunus avium (Waldkirsche) |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | Rosa canina (Hundsrose) |

Hecke

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Obstbäume (Hochstämme):

- Apfel
- Krüger Dickstiel
- Danziger Kantapfel
- Kasseler Renette
- Adersleber Calwill
- Sulinger Gröning

Birnen

- Bosc's Flaschenbirne
- Gellers Butterbirne
- Gute Luise
- Köstliche von Chameux

Kirschen / Pflaumen

- Dollespöpler
- Brennkirsche
- Frühwetschge

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 80 und 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) hat der Rat der Gemeinde Bispingen den Bebauungsplan Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren, § 13b BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Bispingen, den

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Solltau, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Solltau -

Seigel

Unterschrift

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Bispingen, den

Bürgermeister

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1,30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen mit örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Bispingen zur Verfügung gestellt.

Bispingen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bispingen hat den Bebauungsplan Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Bispingen, den

Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplan Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bispingen, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen mit örtlichen Bauvorschriften, sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bispingen, den

Bürgermeister



Gemeinde Bispingen Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 146 „Seestraße/Rosenhof“ in Behringen

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/

Verfahren nach § 13b BauGB

Stand: Satzungsbeschluss - 02.06.2022