

Übersichtskarte M. 1:50.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:



INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG  
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst  
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2019-11-19

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2019-11	RI
gezeichnet	2019-11	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

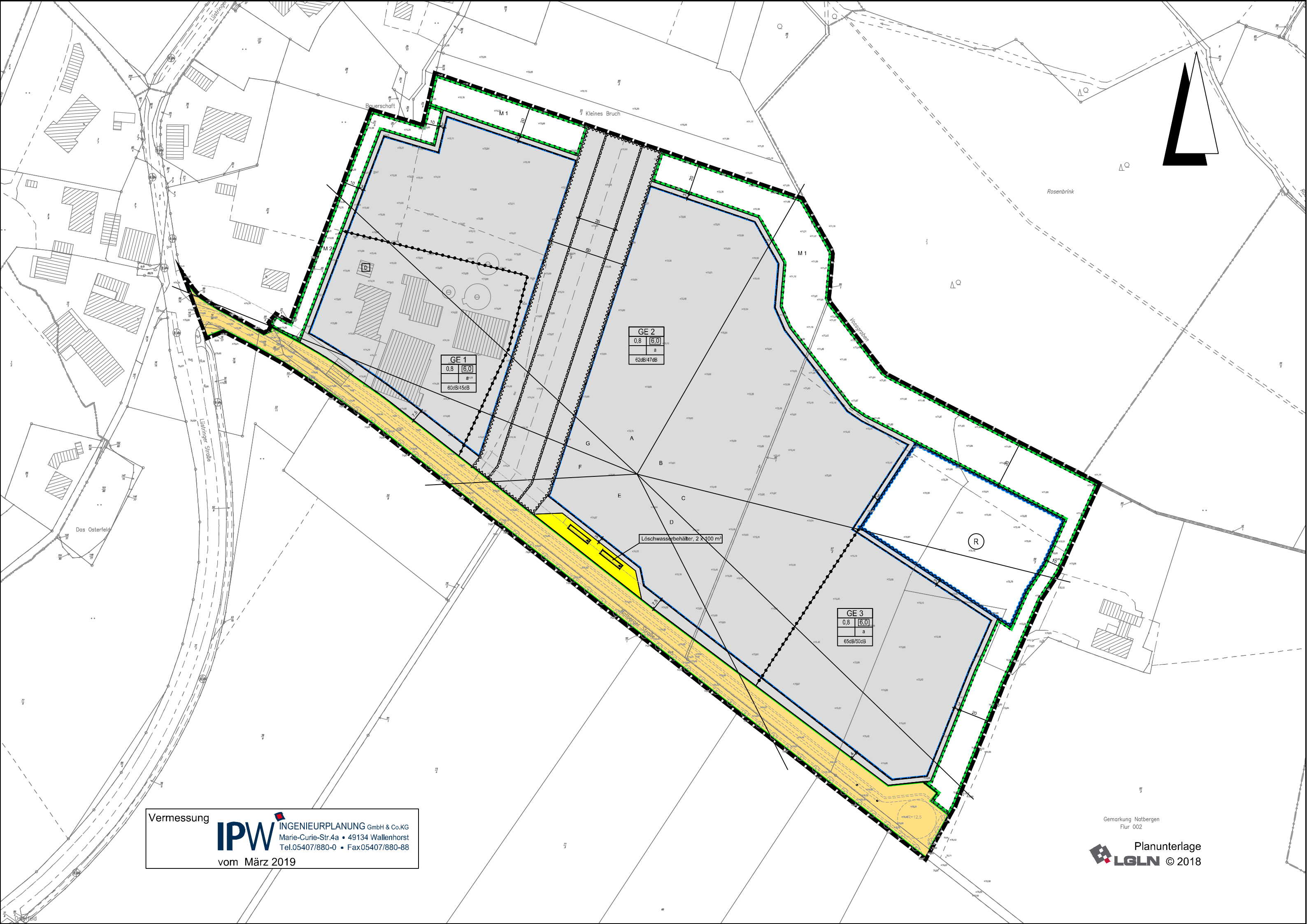
H:\BISSENDO\213105\PLAENE\BP\bp\_bplan-150\_07.dwg(B-Plan)



Landkreis Osnabrück  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 150  
"Natberger Feld"

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 2.000



GE 1	
0,8	[6,0]
a	
60dB/45dB	

GE 2	
0,8	[6,0]
a	
62dB/47dB	


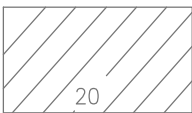


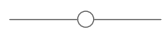
GE 3	
0,8	[6,0]
a	
65dB/50dB	

Löschwasserbehälter, 2 x 100 m³

# 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.

## I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl **3,0** Baumassenzahl


**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise  Baugrenze


**6. Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


 Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinie

**7. 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: Löschwasser

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

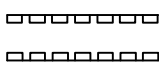
M-1 / M-2 In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.7 a-c)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

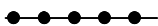


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Amprion GmbH (380kV-Erdkabel) zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)



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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung



geplantes 380 kV-Erdkabel (inkl. Schutzstreifen)



Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren  
Richtungssektor

60dB/45dB

Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"  
(Dezember 2006, Beuth-Verlag) i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.1

# 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

## 1.1 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GE 1	60	45
GE 2	62	47
GE 3	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente  $L_{EK, zus.}$  zum Emissionskontingent  $L_{EK}$  addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes mit dem Lagebezug ETRS89 UTM 32N:

Rechtswert:  $x = 32.441.663,27$

Hochwert:  $y = 5.789.356,97$

Sektoren mit Zusatzkontingenten:

Richtungs- sektor	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB(A) (Tag / Nacht)
	Anfang	Ende	
A	313,0	30,0	5 / 5
B	30,0	104,0	12 / 12
C	104,0	1334,0	3 / 3
D	1334,0	153,0	6 / 6
E	153,0	267,0	10 / 11
F	267,0	292,0	6 / 6
G	292,0	313,0	0 / 0

Hinweise:

- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechts herum).
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## 1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

- a) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- b) Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO – abweichend von der Regelung unter (a) – ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren am gleichen Standort stammt (Direktvermarktung) und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 50 m<sup>2</sup>).
- c) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn.1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- d) Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- e) Speditionen sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

## 1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO

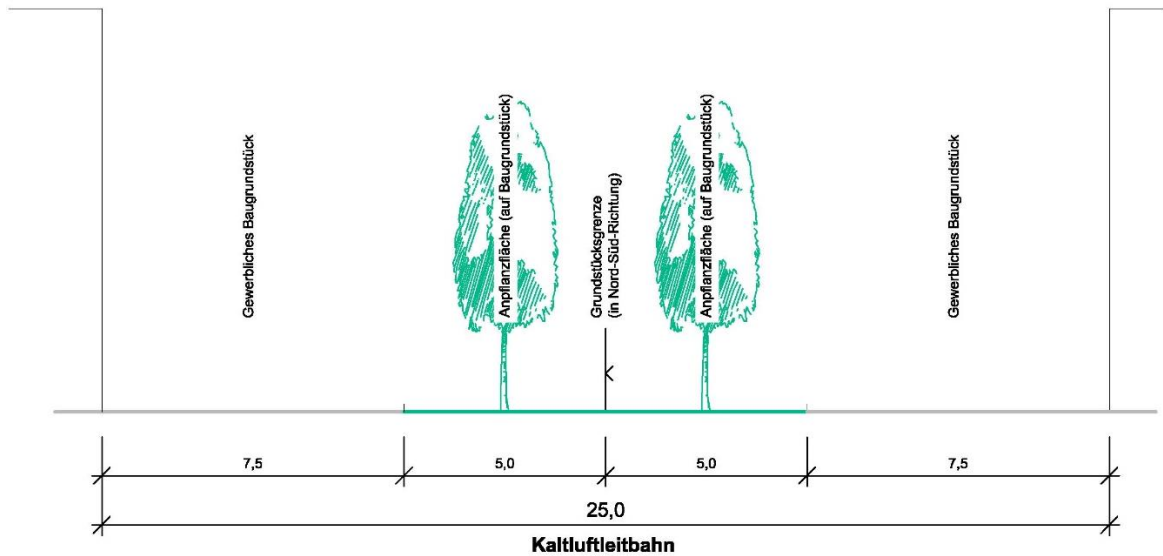
- a) Die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) darf 87,00 m nicht überschreiten.
- b) Für Büro- und Verwaltungsgebäude, begrenzt auf eine Grundfläche von maximal 20 % der Gesamtgrundstücksfläche, ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 3,00 m zulässig.
- c) Abweichend von den Festsetzungen unter a) und b) kann die Gemeinde Bissendorf im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulassen (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine o.ä.), wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

## 1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

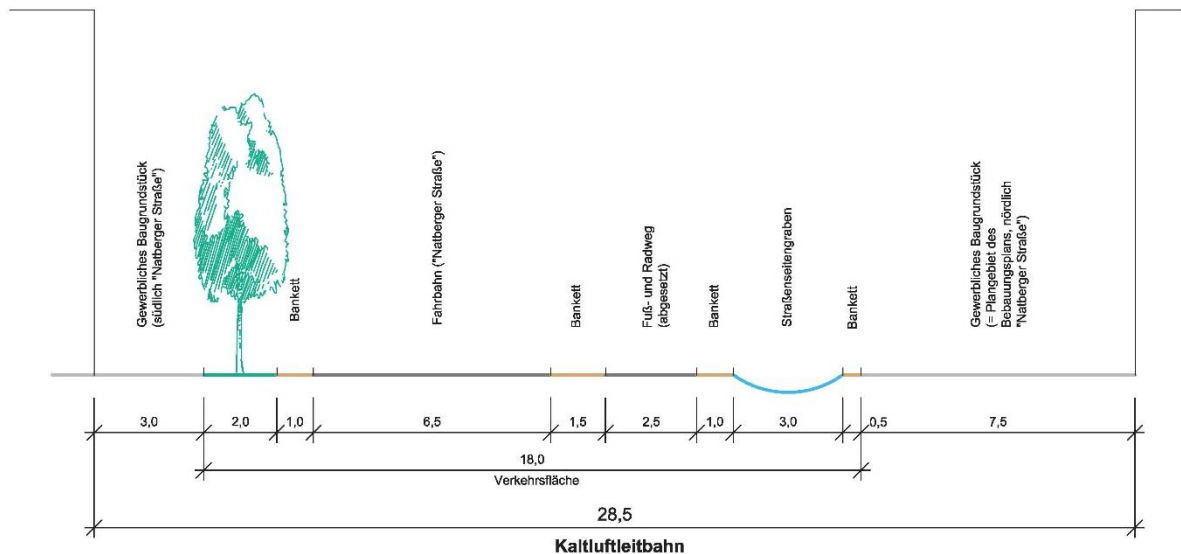
## 1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- a) Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Versiegelungen sowie Gebäude (aller Art) unzulässig. Innerhalb der Fläche ist ausschließlich die Verlegung eines 380 kV-Erdkabels zulässig.
- b) Im Falle einer Aufteilung in mehrere Baugrundstücke ist ergänzend zu den Festsetzungen unter 1.8 b) unmittelbar angrenzend an den entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzten Pflanzstreifen zusätzlich auf beiden aneinander angrenzenden Baugrundstücken jeweils einen 7,50 m breiter Streifen vollständig von Bebauung freizuhalten (s. nachstehende Abbildung).



### 1.6 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die vorgesehene Einteilung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



### 1.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern sowie einer Reihe aus großkronigen Bäumen als Überhältern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher im Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu wählen. Die Bepflanzung ist mit diagonalversetzten Pflanzstandorten auszuführen. Bei den Sträuchern sind jeweils Jungpflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. In die Strauchpflanzung ist je 10 lfm ein großkroniger Laubbaum als Überhälter zu integrieren (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,0 m Höhe über dem Wurzelhals).

- b) Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M-1 sind auf der den Gewerbegebieten zugewandten Seite Entwässerungsgräben mit dazugehörigen Unterhaltungstreifen zulässig (Breite zusammen bis max. 10 m), die das Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken leiten. Weiterhin ist hier die Errichtung eines Ablaufes im offenen Grabenprofil und eines oberflächigen Notüberlaufes vom Regenrückhaltebecken zum Vossgraben zulässig.
- c) Entlang des nördlich angrenzenden Vossgrabens ist innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M-1 ein max. 5 m breiter, unbefestigter Gewässerrandstreifens ab der Böschungsoberkante des Vossgrabens freizuhalten, um eine Unterhaltung dieses Gewässers zu gewährleisten.
- d) Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen ist in Versickerungsmulden auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken über eine belebte Oberbodenschicht in den Untergrund zu verrieseln. Das Gelände ist bei Bedarf soweit aufzuhöhen, dass der Abstand zwischen Sohle Sickeranlage und mittlerem höchstem Grundwasserstand mindestens 1,00 m beträgt.
- e) Die von Bebauung freizuhaltende Fläche ist mittels Ausbringung einer Gras- und Rasensaatmischung als Grünland zu entwickeln. Die Pflegemaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- a) Stellplatzanlagen für Pkw sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbaum je 10 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 4 m<sup>2</sup>, Stammumfang 16 bis 18 cm).
- b) Im Falle einer Aufteilung in mehrere Baugrundstücke ist an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen von der „Natberger Straße“ aus in nordwestlicher bzw. nordöstlicher Richtung auf beiden aneinander angrenzenden Baugrundstücken jeweils ein mindestens 5,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen (s. Abbildung unter 1.5 b), der flächig mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist (mindestens eine Pflanze/m<sup>2</sup>).

1.9 Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 150 „Natberger Feld“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die außerhalb des Plangebiets auszugleichen sind (52.992 Werteinheiten).

Hierfür stehen geeignete externe Kompensationsflächen in den Gemarkungen Bissendorf und Natbergen zur Verfügung (siehe nachstehende Tabelle und nebenstehenden Übersichtsplan):

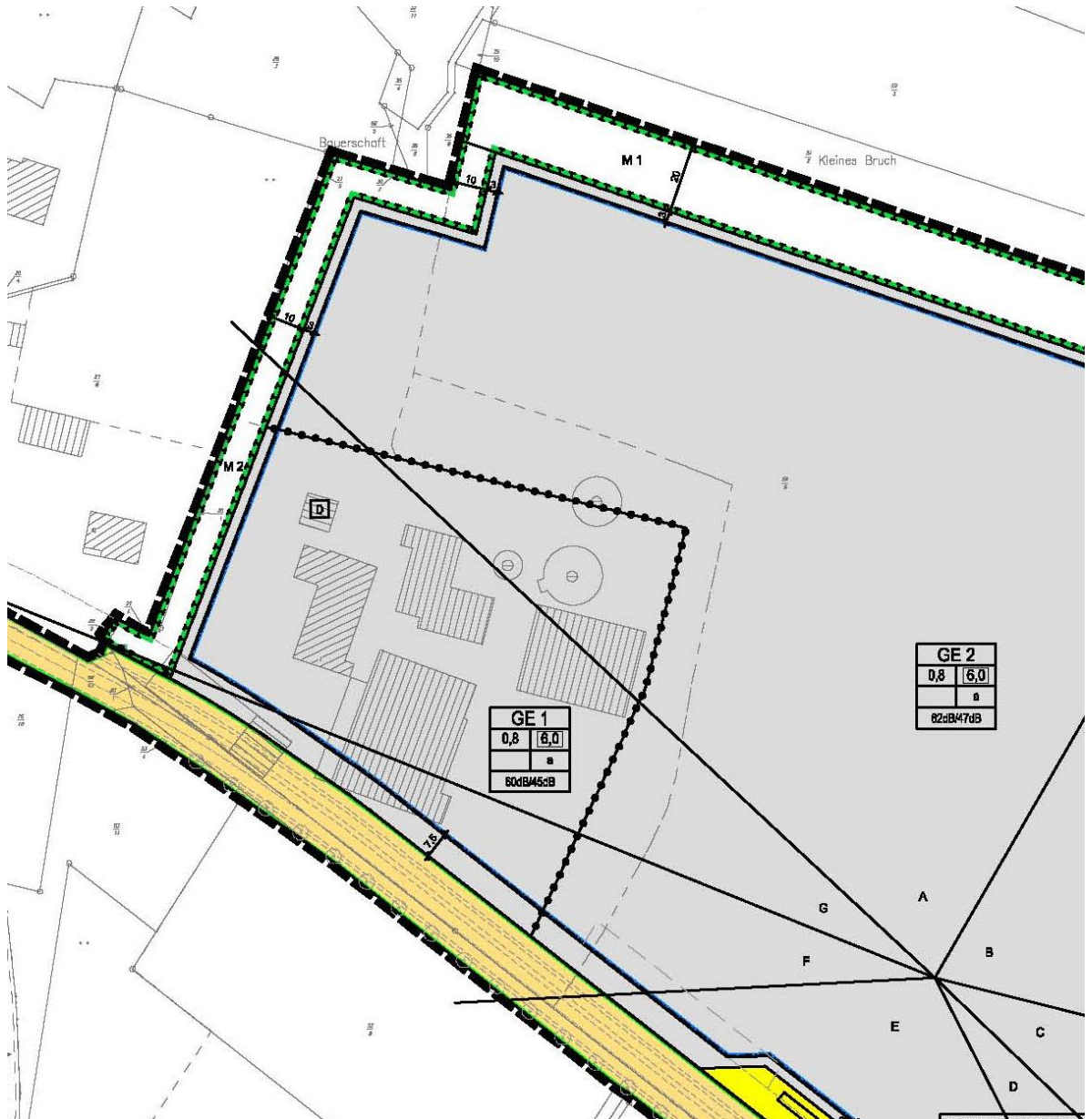
Fläche	mögliche Aufwertung
<b>Fläche 2</b> (Öffnung eines Teilbereiches des Holter Baches; „Gräfte“) Gemarkung Bissendorf, Flur 7, Flurstücke 121/14, 124/7, 129/12, 129/15, 40/9, 35/4 (teilw.), 117/10 (teilw.) und 147/5 (teilw.)	1.590 WE (von 4.503 WE)
<b>Fläche 3.1 und 3.2</b> (Grünlandextensivierung) Gemarkung Natbergen, Flur 1, Flurstücke 29/1 (teilw.), 549, 553/4 (teilw.) und 588	51.402 WE
<b>Summe</b>	<b>52.992 WE</b>



Diese externen Kompensationsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

1.10 Aufschiebend bedingte Festsetzungen / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

- a) Die Festsetzungen der nachstehenden Planzeichnung i.V.m. den zugehörigen textlichen Festsetzungen regeln die Zulässigkeit von Vorhaben für den Fall, dass per Planfeststellungsbeschluss für die geplante 380 kV-Leitung ein Trassenverlauf außerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 150 realisiert werden soll.



- b) Für den Fall unter a) wird ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verursacht, der außerhalb des Plangebiets auszugleichen ist (11.044 Werteinheiten). Der Ersatz des zusätzlichen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB auf Flächen des Kompensationsflächenpools „Frickenschmidt“ in der Gemarkung Himbergen, Flur 2, Flurstück 29 (Fläche 1 im nebenstehenden Übersichtsplan).

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

### 2.1 Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet ist weitflächig mit Plaggeneschen bedeckt (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung). Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 4 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.

### 2.2 Artenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände über folgende Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden:

#### Fledermäuse:

Der Abriss von Gebäuden ist möglichst zu Beginn der Winterruhephase der Fledermäuse bzw. nicht später als Ende Februar durchzuführen. Sofern ein Abriss während der Aktivitätsphase der Fledermäuse geplant ist, sind die Gebäude erneut auf Wochenstuben zu kontrollieren. Der Rückbau der Gebäude muss unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Zur Vermeidung der Gefahr der Tötung von Tieren in Ihren Tagesquartieren sollten lichtstarke Scheinwerfer auf dem Grundstück am Abend vor einem geplanten Abriss aufgestellt werden. Die Scheinwerfer sollten zum Ende der Ausflugszeiten bis zum Sonnenaufgang eingeschaltet werden und durch die Lichtsituation ein Einfliegen am Morgen verhindern.

#### Vögel:

Die Baufeldräumung (Abschieben vegetationsbedeckten Oberbodens wie Grünland, Saum- und Ruderalfluren, Roden von Gehölzen, Abriss von Gebäuden) darf nur außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten erfolgen. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 sind die Maßnahmen zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese auf potenzielle Gebäudebrüter (z.B. Schleiereule) durch eine fachkundige Person zu überprüfen.

### 2.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird vom vorhandenen Verkehrsweg „Natberger Straße“ beeinflusst. Von dem genannten Verkehrsweg gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Verkehrsanlage keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

### 2.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bissendorf im Bauverwaltungsamt eingesehen werden.

### 2.5 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.

### 2.6 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 weitergehende Verbots- und Genehmigungstatbestände festgesetzt. Die Festsetzungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

### 2.7 Höchstspannungsleitung

Die Amprion GmbH plant im Plangebiet des Bebauungsplans die Verlegung eines 380-kV-Erdkabels. 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.