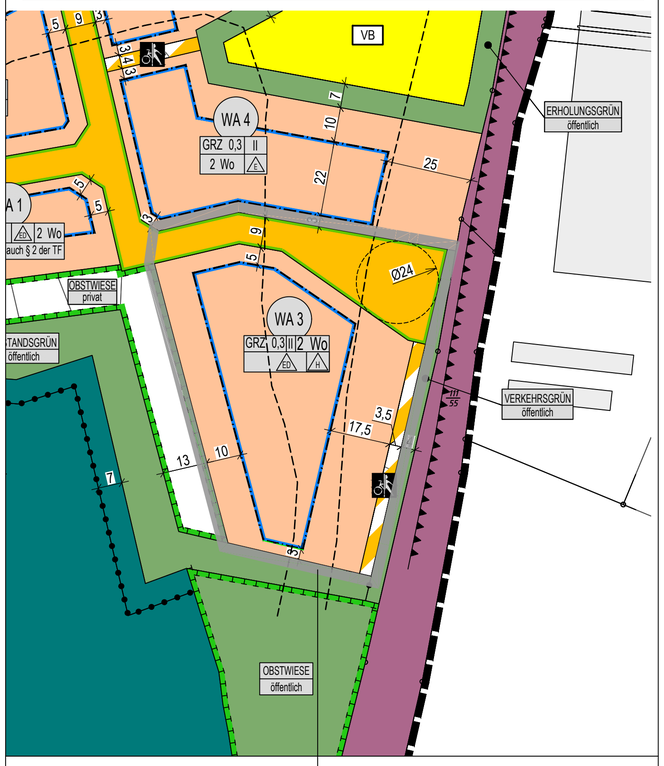
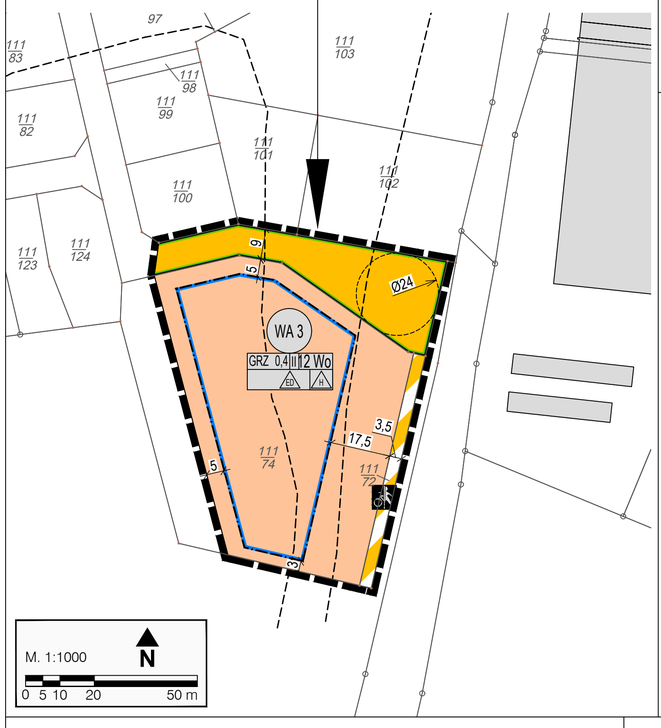
RECHTSWIRKSAMER URSPRUNGSPLAN i.d.F. DER ERSTEN ÄNDERUNG - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



PLANFASSUNG 2. ÄNDERUNG



PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Redaktioneller Hinweis:
Die folgende Planzeichenlegende gilt für den Ursprungsplan sowie die hier gegenständliche 2. Änderung.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe § 1 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes (§ 4 BauNVO)

12 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen, siehe § 4 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — Hausgruppen zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bahnanlagen (nachrichtlich)

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich, hier: Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

VB — Flächen für Abwasserbeseitigung, hier: Versickerungsbecken, siehe § 6 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

Flächen für sonstige Versorgungsanlagen, siehe § 6 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, siehe § 9 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald, siehe § 10.7 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe § 10.3 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe § 8 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

III — Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung vom Lärmpegelbereichen, siehe § 8 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bispingen am 23.04.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Soltauer Wege“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bispingen, 23.04.2026 L. S.

gez. Dr. Jens Bülthuis
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

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

© 2022 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 07/2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Soltau, den 18.05.2026

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Soltau -

gez. Prietzel (Siegel)

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Soltauer Wege“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den 11.05.2026 L. S.

gez. Schneider
Der Planfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am 28.08.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Soltauer Wege“ mit örtlichen Bauvorschriften in Bispingen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bispingen, den 11.05.2026 L. S.

gez. Dr. Jens Bülthuis
Der Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am 29.01.2026 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Soltauer Wege“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 31.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Soltauer Wege“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurden vom 09.02.2026 bis einschließlich 10.03.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2026 beteiligt.

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

Bispingen, den 11.05.2026 L. S.

gez. Dr. Jens Bülthuis
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bispingen hat der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Soltauer Wege“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Bispingen, den 11.05.2026 L. S.

gez. Dr. Jens Bülthuis
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Soltauer Wege“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.05.2026 in Kraft getreten.

Bispingen, den 11.05.2026 L. S.

gez. Dr. Jens Bülthuis
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Soltauer Wege“ 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

Der Bürgermeister

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257), geltend seit 30.10.2025).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. Nr. 3).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Redaktioneller Hinweis:
Paragrafen oder Unterabschnitte, die inhaltlich / redaktionell (Nummerierung) vollständig unverändert bleiben, werden folgend nicht aufgeführt. Bei den von Änderungen / Ergänzungen betroffenen Paragrafen werden diese folgend rot markiert (Änderungsfestsetzungen):

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO
Unverändert

§ 2 Nutzung erneuerbarer Energie, § 9 (1) Nr. 23b BauGB
Unverändert

§ 3 Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauNVO
Die Grundflächenzahl im WA 3 darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von insgesamt 80 % überschritten werden.

§ 4 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO
Unverändert.

§ 5 Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, höchstzulässige Wohnungszahl, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
5.4 Für WA 3 gilt: Es sind max. 12 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 6 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 6,50 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 7 Versorgungsflächen und Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
Unverändert.

§ 8 Immissionsschutz (aktiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Unverändert.

§ 9 Immissionsschutz (passiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Unverändert.

§ 10 Öffentliche Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Unverändert.

§ 11 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB
11.1 Pro Wohnbaugrundstück ist durch den Grundstückseigentümer bis zum Zeitpunkt des Einzugs ein standortheimischer Laubbaum (St.U 16/18 cm) / Obstbaum alter Sorten gem. Pflanzliste auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Räumlich zusammenhängende Stellplatzflächen (gemeinsame Fahrgasse, gemeinsame Zu-/Abfahrt) mit mehr als fünf Stellplätzen sind dergestalt zu gliedern, dass nach fünf Stellplätzen ein standortheimischer Laubbaum (St.U 14/16) zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen ist. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 8,5 m².

11.2 Das gegenüber dem Ursprungplan zusätzliche Kompensationsdefizit von 1.247 Wertpunkten wird auf der Poolfläche in der Gemarkung Bispingen, Flur 3, Flurstück 1/7 abgegolten.

Abbildung: Lage der Poolfläche

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Redaktioneller Hinweis:
Paragrafen, die inhaltlich / redaktionell (Nummerierung) vollständig unverändert bleiben, werden folgend nicht aufgeführt. Bei den von Änderungen / Ergänzungen betroffenen Paragrafen werden diese folgend rot markiert (Änderungsfestsetzungen):

Anwendungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten in allen Teilbaugebieten WA.

~~**§ 1 Einstellplätze**~~
~~Für alle Baugebiete wird festgesetzt: Bei einer Wohneinheit pro Gebäude sind mind. 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei mehr als einer Wohneinheit pro Gebäude sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Abweichend hiervon gilt: Für Wohneinheiten mit max 1,5 Zimmern und nicht mehr als 45 m² Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.~~

§ 1 Höhenlage / Gebäudehöhen
unverändert

§ 2 Materialien von Außenwänden
unverändert

§ 3 Dächer
Die Regelungen des § 3 gelten nicht für Garagen oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sowie WA 5 und WA 6 sind ausschließlich symmetrisch geneigte Hauptdächer als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Im Baugebiet WA 4 sind ausschließlich Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 30 Grad zulässig. Für Gauben oder Erker gelten diese Regelungen nicht.

Von diesen Vorgaben kann unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden:

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sowie WA 5 und WA 6 sind ausnahmsweise Dachneigungen bis 20 Grad zulässig, wenn die Gesamtdachfläche als Gründach (Verwendung natürlicher Materialien) ausgebildet wird und / oder wenn mind. 30% der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikanlagen / Solarpaneelen belegt wird (vgl. auch § 2 der textlichen Festsetzungen).
Im Baugebiet WA 4 ist alternativ eine geringere Dachneigung bis hin zu einem Flachdach zulässig, wenn die Gesamtdachfläche als extensives Gründach ausgebildet wird und / oder zu mind. 30% mit Photovoltaikanlagen / Solarpaneelen belegt wird.

In allen Baugebieten gelten folgende Materialvorgaben:
- Dächer aus Dachziegeln bzw. -pfannen in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit.
- Natürliche Materialien (z.B. Gras, Reet).
- Dächer mit integrierten oder aufgesetzten Solarkollektoren oder Photovoltaikelementen.

Glänzende oder hochglänzende sowie engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig, ausgenommen der Flächen für regenerative Energien.

§ 4 Farben
unverändert

§ 5 Einfriedungen / Vorgartengestaltung
unverändert

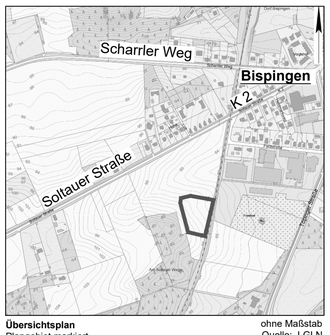
§ 6 Ordnungswidrigkeit
unverändert

Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 145 „Am Soltauer Wege“

mit örtlichen Bauvorschriften

2. Änderung



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: LGLN

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk:
Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Bispingen, 05.06.2026

Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L. S.

Satzungsbeschluss

Stand: 20.03.2026

26115