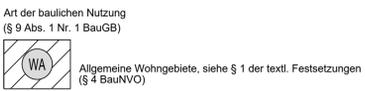


PLANUNTERLAGE



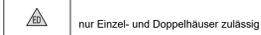
PLANZEICHENLEGENDE



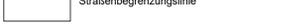
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



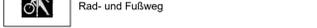
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



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



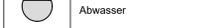
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



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



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



Sonstige Planzeichen



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I Anwendungsereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Gebäude. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12, 14 BauNVO.

§ II Materialien und Farben von Außenwänden

Zulässig sind:

- Bei Gebäuden, die in erster Baureihe an die Behringer Straße angrenzen: Verbländmauerwerk, einschließlich Fachwerk in rot analog § VI.
- Im übrigen Bereich die Regelung analog A) zzgl. Putz in rot bis rotbraun und weiß sowie Holz in rot, blau, grün analog § VI sowie „Holzfarben“.

Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

§ III Dächer

Zulässig sind:

- Bei Gebäuden, die an die Behringer Straße angrenzen:
 - Mindestweise geeignete Dächer aus Dachziegeln bzw. -pfannen in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit analog § VI.
 - Natürliche Materialien (z.B. Gras, Reet).
 - Dächer mit integrierten Solarkollektoren oder Photovoltaikelementen.
- Im übrigen Bereich: Dachformen ohne Einschränkung in den Farben analog § VI.

Die Mindestneigung beträgt überall 20°. Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

§ IV Höhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,5 m höher liegen als die Oberkante der Straße (Fahrbahnhöhe Endausbau) vor dem Grundstück, gemessen in der Mitte des Straßenabschnitts des Grundstücks, bei Eckgrundstücken bei der Straßenseite, der das Haus zugeordnet ist.

§ V Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m. Es sind die dieselben Materialien und Farben wie für Fassaden von Gebäuden zulässig. Außerdem sind Feldsteinmauern zulässig. Holzzäune sind in senkrechter Lattung und einer durchgängig-einheitlichen Höhe auszuführen.

Pflanzliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Es sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig.

§ VI Farben

Zulässig im Sinne §§ II und III dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.

- zusätzlich für Klinkerfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Holzfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003.
Blau: RAL 5010, 5012.
Grün: RAL 5018, 5024, 6001, 6018, 6029.

- für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

§ VII Ordnungswidrigkeit

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

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Bodenschutz

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

II. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich die archäologische Fundstelle 36. Dabei handelt es sich um einen oberirdisch nicht mehr erkennbaren Grabhügel. Da im Boden noch mit Resten des Grabhügels zu rechnen ist und sich im Umfeld solcher Anlagen oftmals weitere Bestattungen befinden, ist es aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Für die archäologischen Arbeiten wurde das Sachverständigenbüro ArchaeoFirm, Isernhagen, beauftragt. Die Arbeiten werden in Abstimmung mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) zeitnah zeitnah durchgeführt.

Allgemein gilt: Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten" und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis Soltau-Fallingbostel anzuzeigen.

III. Artenschutz

Für Rodungsarbeiten und für die Baufeldfreimachung, sind die Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 39 i.V.m. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Etwaige Fällungen und Räumungen müssen im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) stattfinden.

IV. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109, liegen im Planungsamt der Gemeinde Bispingen zur Einsicht bereit.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- BauNutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58,

jeweils in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeine Wohngebiete, WA1 / WA2:

Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässig sind: § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: § 1 (5, 6) BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten

Pro Gebäude sind im WA1-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude sind zulässig, wenn deren durchschnittliche Wohnfläche nicht mehr als 80 m² pro Einheit umfasst.

Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen unzulässig, § 23 (5) BauNVO. Dies gilt nicht für an drei Seiten offene Carports.

§ 4 Grundstückszufahrten

Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 5 Oberflächenwasser

5.1 Das Oberflächenwasser der Stellplätze, Erschließungsstraßen sowie der Dachflächen kann aufgrund der Bodeneigenschaften nicht versickert werden und muss über die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

5.2 Zu verhindern ist, dass anfallendes Oberflächenwasser dem Straßenraum der L 211 zugeführt wird.

§ 6 Stellplätze

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind, in Abhängigkeit von künftigen Grundstückszufahrten, 8 - 10 Besucherstellplätze anzulegen.

§ 7 Immissionschutz

7.1 Passiver Schallschutz: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm L 211, Eisenbahnstrecke der OHE) werden das Baugebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.

Im gesamten Plangebiet muss bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem gesichert werden durch:

- schalldämpfende Lüftungsöffnungen mit einem Schalldämm-Maß, das dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechende Einfügungsqualitäten vorweist, oder durch
- eine zentrale Haus- oder Wohnungs Lüftungsanlage, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aussen nach Tabelle 8, DIN 4109, erschienen im Bauth-Verlag GmbH, Berlin + ebendorf zu beziehen) sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnlichen Räumen zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Für Büroräume und ähnliche Räume gilt ein um 5 dB niedrigeres Schalldämm-Maß des Außenbauteils.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 01/2018) verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten bewerteten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 26.01.2018, Az. 551225668-B01.

7.2 Schutz von Außenwohnbereichen: Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) sind auf der von der Hauptschallquelle L 211, Behringer Straße, abgewandten Gebäudefläche oder in einem Abstand von 60 m von der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (L 211) anzuordnen oder mittels geeigneter Maßnahmen von Straßenverkehrslärm zu schützen.

Für Letztere ist im Rahmen der Bauantragstellung ein Einzelnachweis vorzulegen, wenn im Einzelfall die Einhaltung des Tag-Richtwertes der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nachgewiesen wird.

§ 8 Naturschutzrechtlich-grünordnerische Festsetzungen / Kompensation intern

8.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 5 standortheimische Laubgehölze, Mindeststammumfang 12/14 cm gemäß Pflanzliste, zu pflanzen.

8.2 Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang 12/14 cm gemäß Pflanzliste oder ein Obstbaum alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen.

8.3 Innerhalb der Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Kombination mit der öffentlichen Grünfläche „Abstandsgrün“ sind Obstbäume alter Sorten im Sinne der Anlage einer Streuobstwiese zu pflanzen; Mindestanzahl 15 Stck. in sinnfälligem Raster geordnet oder gruppenweise geordnet. Die Grünfläche entwickelt sich ruderal und ist 1 x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

8.4 Innerhalb der Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Kombination mit der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ ist eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen (keine Obstgehölze). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 6-7 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.

8.5 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme

Sorbus aucuparia (Eberesche) Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche) Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche) Betula pendula (Hängebirke)

Hecken und Feldgehölze: Heister

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

Sträucher:

Rosa canina (Hundsrose)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ilex aquifolium (Stechpalme)

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

§ 9 Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen und forstlichen Kompensation, extern

Bis zum Satzungsbeschluss sind ergänzend zu den Maßnahmen unter § 8 externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 21.630 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.
- Maßnahme einer Ersatzaufforstung mit einem standortheimischen Laub-Mischwald auf 1.800 m².
- Eingriffsmindernde Maßnahmen zum Artenschutz:
 - Bruthabitat Feldvögel: Im Zuge der naturschutzrechtlichen Maßnahme Anlage eines Brachstreifens / einer Brachfläche optimalerweise in der Nähe des Eingriffsortes (funktionaler Zusammenhang), möglichst abseits von Feldwegen, von denen regelmäßig Störungen ausgehen. Die Mindestfläche umfasst 10% des Eingriffsbereichs, ca. 1.800 m². Die Breite sollte 5 m nicht unterschreiten. Zu Waldrandern sollten 100 m Abstand vorliegen.
 - Ersatzquartiere für Fledermäuse: Im Plangebiet oder der nahen Umgebung sind 10 Fledermauskästen als Kastengruppe mit unterschiedlichen Modellen anzubringen und für einen Zeitraum von mind. 5 Jahren zu erhalten.

Sämtliche Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bispingen am 18.10.2018 diesen Bebauungsplan Nr. 140 „Am Allermoor“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 „Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bispingen, den 18.10.2018

gez. i.V. Büniger
Die Bürgermeisterin

L. S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am 06.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Am Allermoor“ mit ÖBV mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bispingen, den 26.06.2019

gez. i.V. Büniger
Der Bürgermeister

L. S.

Kartengrundlage

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Soltau, den 27.06.2019

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

Siegel

gez. Twesten

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 „Am Allermoor“ mit ÖBV der Gemeinde Bispingen mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den 26.06.2019

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 „Am Allermoor“ mit ÖBV mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 „Am Allermoor“ mit ÖBV mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 und der Begründung haben vom 15.04.2018 bis 14.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Bispingen, den 26.06.2019

gez. i.V. Büniger
Der Bürgermeister

L. S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bispingen hat den Bebauungsplan Nr. 140 „Am Allermoor“ mit ÖBV mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bispingen, den 26.06.2018

gez. i.V. Büniger
Der Bürgermeister

L. S.

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 140 „Am Allermoor“ mit ÖBV der Gemeinde Bispingen mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.06.2019 in Kraft getreten.

Bispingen, den 26.06.2019

gez. i.V. Büniger
Der Bürgermeister

L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

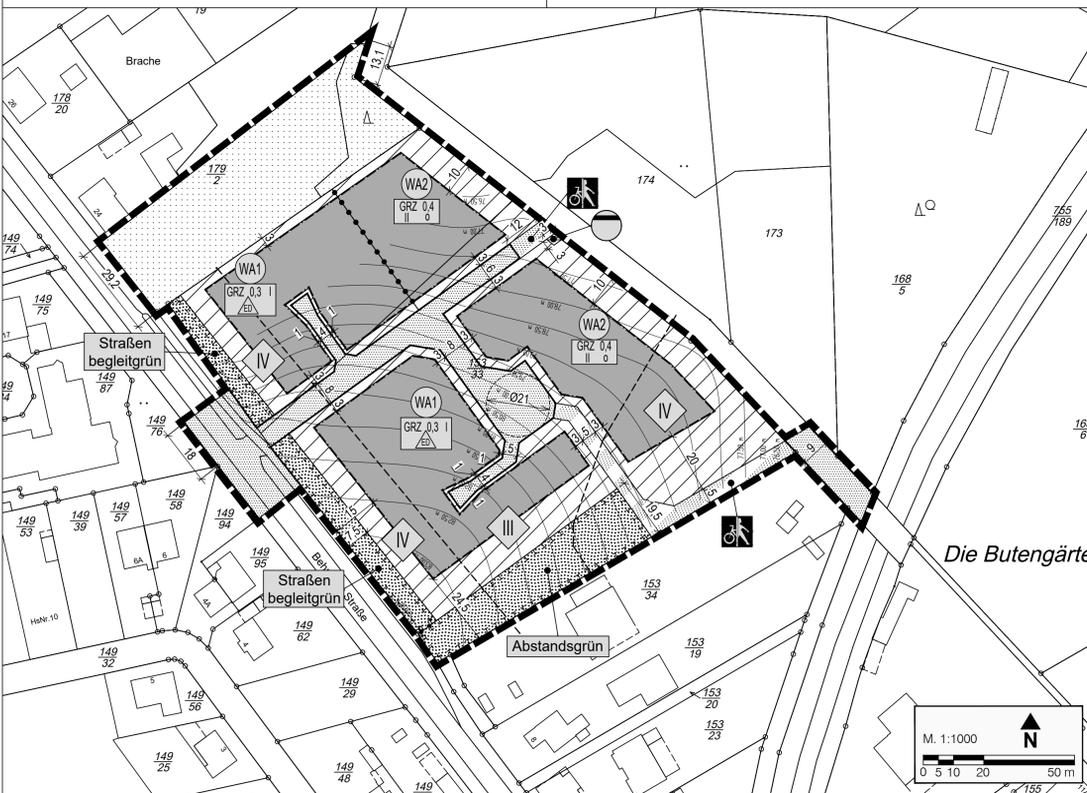
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 „Am Allermoor“ mit ÖBV mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 sind

- 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

Die Bürgermeisterin

L. S.





Gemeinde Bispingen

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 140

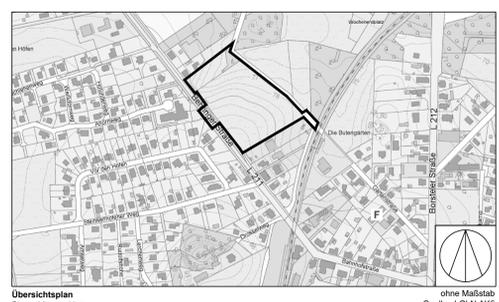
„Am Allermoor“

in Bispingen

mit örtlichen Bauvorschriften

mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106

„Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“



Übersichtsplan
Plangebiet markiert

ohne Maßstab
Quelle: LGLN AKS

ABSCHRIFT

Stand: Satzungsbeschluss - 07.06.2018