

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

PLANFASSUNG 2. ÄNDERUNG <u>11</u>1 124 <u>111</u> 123 M. 1:1000 50 m

PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude Flurstücksgrenzen mit Messpunkt <u>22</u> 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)

Allgemeine Wohngebiete, siehe § 4 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

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

• Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI.

• Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

• Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010

• Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds.

Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 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.

(Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBI.

GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds.

IS. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBI. IS. 189) m.W.v.

21.11.2017 (BGBI, I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176).

IS. 1802).

Nr. 3).

GVBI. 2025 Nr. 52).

(§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hausgruppen zulässig

(§ 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Paragrafen oder Unterabschnitte, die inhaltlich / redaktionell (Nummerierung) vollständig unverändert bleiben, werden folgend nicht aufgeführt. Bei den von Änderungen / Ergänzungen

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

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

§ 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

§ 6 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 6,50 m zulässig. Diese muss

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

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

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 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,

PRÄAMBEL

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

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

© 2022 **CLGLN** 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). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Soltau, den

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

- Katasteramt Soltau -

Unterschrift

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

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bispingen, den

Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung amdem 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Soltauer Wege" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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

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

Bispingen, den

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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Bispingen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Bispingen, den

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

Bürgermeister

Redaktioneller Hinweis:

betroffenen Paragrafen werden diese folgend rot markiert (Änderungsfestsetzungen)

Unverändert

5.4 Für WA 3 gilt: Es sind max. 12 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

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

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

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):

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

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.

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und

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

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe § 10.3 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des

Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe § 8 der textl. Festsetzungen,

Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,

siehe § 8 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

Flächen für Abwasserbeseitigung, hier: Versickerungsbecken,

siehe § 6 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

siehe § 6 der textl. Festsetzungen, des Ursprungsplanes

Flächen für sonstige Versorgungsanlagen,

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

des Ursprungsplanes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

hier: Abgrenzung vom Lärmpegelbereichen,

Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

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

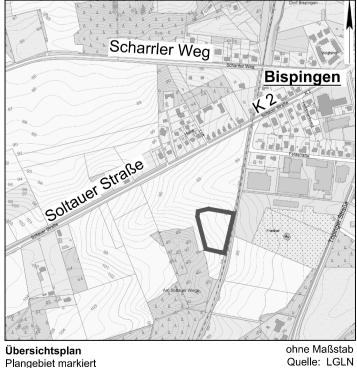
§ 6 Ordnungswidrigkeit unverändert

Gemeinde Bispingen Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 145 "Am Soltauer Wege"

mit örtlichen Bauvorschriften

2. Änderung



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand 23.09.2025