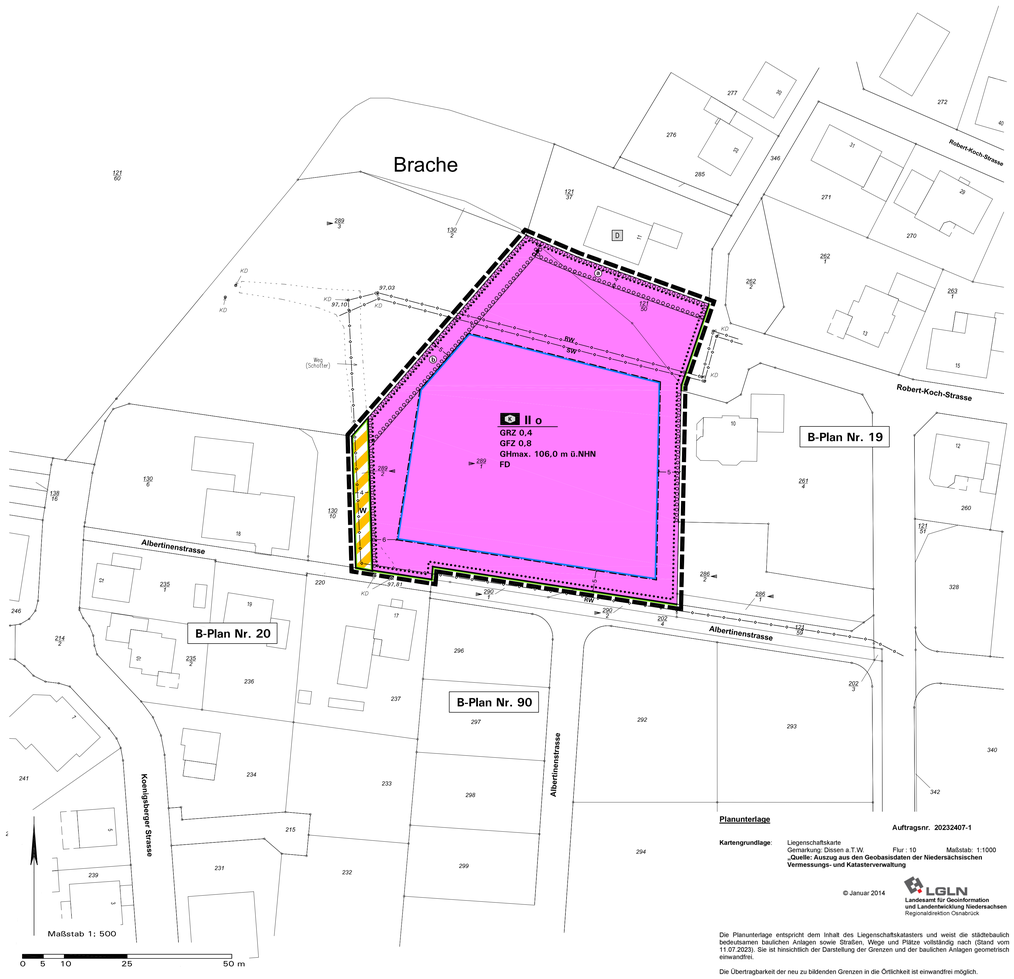
STADT DISSEN aTW:
Bebauungsplan Nr. 97 "Westlich Robert-Koch-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)



Planunterlage **Auftragsnr. 20232407-1**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Dissen a.T.W. Flur : 10 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.07.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Hinweis: Die mit einem schwarzen Pfeil gekennzeichneten Flurstück sind zurzeit noch nicht im Liegenschaftskataster eingetragen. Stand 11.07.2023)

VERMESSUNGSBÜRO ALVES FLÜSSMEYER
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel. 05403/9431-0 | Fax: 05403/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

Osnabrück, den _____

(Siegel)

_____
Öffentl.best.Verm.ing.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- ,Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB, Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB)
Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB ist vom Rat der Stadt Dissen aTW am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: .... Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht hierzu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen Die Stadt hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB parallel zur Offenlage mit Schreiben vom ..... um Stellungnahme gebeten.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat die gemäß § BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in seiner Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am .....als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht hierzu gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Plan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges. nicht geltend gemacht worden.
Siegel der Stadt Dissen aTW, den .... Bürgermeister	Siegel der Stadt Dissen aTW, den .... Bürgermeister	Siegel der Stadt Dissen aTW, den .... Bürgermeister	Siegel der Stadt Dissen aTW, den .... Bürgermeister	Siegel der Stadt Dissen aTW, den .... Bürgermeister	Siegel der Stadt Dissen aTW, den .... Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107);

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111);

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte

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

GRZ 0,4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,4

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,8

II

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier

- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl

GHmax. 106,0 m ü.NHN

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung D 2.2:

- Zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern als Höchstmaß in Meter über NHN, hier 106 m ü. NHN

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

O

- offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= *durch Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

W

Wirtschaftsweg (öffentlich)

5. Führung von unterirdischen Entsorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB

RW

Regenwasserkanal (Bestand) mit Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers

SW

Schmutzwasserkanal (Bestand) mit Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers

6. Pflanzgebot und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzungen D 4:

Anpflanzung von Gehölzgruppen und Wildstrauchhecken, hier

- Teilfläche a mit einer mindestens 2-reihigen, geschlossene Pflanzung
- Teilfläche b mit einer gruppenweisen und aufgelockerten Pflanzung

Anpflanzung einer Schnitthecke oder einer schmalen Wildstrauchhecke als Abgrenzung zur Nachbarschaft

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

5 —

Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84(3) NBauO)

FD

Dachform der Hauptbaukörper, hier:

- Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

10

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

286

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

B-Plan Nr. 90

Angrenzende Bebauungspläne mit Nummer

97,81

Vorhandene Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung: Unverfehrt Straßen- und Tiefbau GmbH, Oktober 2021

D

Einzeldenkmal gemäß § 3(2) NDSchG

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

1.1 Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringungen einer Kindertagesstätte. Zulässig sind entsprechende Hauptbaukörper inklusive zugehörige Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB für die Überschreitung der zulässigen Gesamt-Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO):
Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der festgesetzten Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 im Sinne des § 19(4) Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):
Die maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte im Plangebiet:
Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Auf Hinweis G.8 wird ergänzend verwiesen.

2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB für die Höhe baulicher Anlagen:
Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für technische Anlagen, Fahrstühle, Lüftungs- und Solaranlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB für Dachüberstände:
Ein Vortreten von Dachüberständen vor die festgesetzte Baugrenze kann bis zu einer Tiefe von maximal 1,10 m einseitig als Ausnahme zugelassen werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung von Gehölzgruppen und Wildstrauchhecken (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
In den gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind Gehölzgruppen und Wildstrauchhecken mit jeweils standortgerechten, überwiegend heimischen Arten anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm und Sträucher 3x verpflanzt, Höhe 100 – 125 cm). Der mittlere Pflanzabstand beträgt 1 bis 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). Bei der Auswahl der Pflanzen ist die Pflanzauswahlliste (siehe Tab. 1) zu verwenden. Mindestens 75 % der Pflanzen sind aus den standortheimischen Arten zu wählen. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

a) Teilfläche a im Norden entlang der Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung: Anpflanzung einer mindestens 2-reihigen, geschlossenen Wildstrauchhecke.

b) Teilfläche b im Nordwesten im Übergang zur freien Landschaft: aufgelockerte, gruppenweise Anpflanzung von Gehölzgruppen und Wildstrauchhecken auf mindestens 60 % der gemäß Planzeichen festgesetzten Pflanzfläche (Bemessung der Pflanzdichte: Heckenpflanzen mit Abstand von im Mittel 1,25 m in und zwischen den Reihen, Hochstämme mit jeweils 5 m Abstand).

Tabelle 1: Pflanzenauswahlliste Gehölze und Wildsträucher

Deutscher Artenname	Botanischer Artenname	Heimische Art (D)
Feldahorn	Acer campestre	ja
Hainbuche	Carpinus betulus	ja
Europäischer Wildapfel	Malus sylvestris	ja
Traubenkirsche	Prunus padus	ja
Wildbirne	Pyrus pyraster	ja
Eberesche	Sorbus aucuparia	ja
Purpurweide	Salix purpurea	ja
Johannisbeere in Sorten	Ribes sp., z.B. alpinum „Schmidt"	ja
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	nein
Kornelkirsche	Cornus mas	ja
Schmetterlingsstrauch	Buddleja davidii	nein
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	ja
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	ja

4.2 Anpflanzung einer Schnitthecke oder einer schmalen Wildstrauchhecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
In dem in der Plankarte festgesetzten schmalen Pflanzstreifen entlang der Flurstücke 261/4, und 289/2 ist mindestens eine Schnitthecke oder alternativ eine schmale Wildstrauchhecke mit jeweils standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität: Sträucher, 3x verpflanzt, Höhe 100 – 125 cm). Bei der Auswahl der Pflanzen ist die Pflanzauswahlliste (siehe Tab. 2) zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Tabelle 2: Pflanzenauswahlliste Schnitthecke/Wildstrauchhecke

Deutscher Artenname	Botanischer Artenname	Heimische Art (D)
Feldahorn	Acer campestre	ja
Hainbuche	Carpinus betulus	ja
Rotbuche	Fagus sylvatica	ja
Weißdorn	Crataegus monogyna	ja

4.3 Dachbegrünung von Flachdächern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
Die für Dachbegrünungen geeigneten Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene abzüglich der Flächenanteile für notwendige technische Aufbauten und der für Belichtungszwecke genutzten Flächen (Glasüberdachung für Lichthöfe, Lichtkuppeln etc.).
Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten heimischen Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 3 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe (mindestens 6 cm) vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).
Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i. V. m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen von Fassaden, Fahrstraßen, Stellplatzanlagen und Außenanlagen im Sinne des Artenschutzes im Plangebiet:
Für die Beleuchtung sind Leuchtmittel mit geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 – 650 nm und mit einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden. Sofern bei Wegeabschnitten mit starkem Besucher Sicherheitsaspekte oder versicherungstechnische Anforderungen diese Leuchtmittel nicht zulassen, sind entsprechend notwendige Lösungen mit anderen technischen Ausführungen zulässig, zeitweises Abdimmen, Abschalten etc. ist zu prüfen.
Ein Anstrahlen der Gebäudefassaden im Plangebiet ist nicht zulässig.
Blendwirkungen sind zu unterbinden (insbesondere durch Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, geringe Masthöhen etc.), eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

Auf Hinweis G.4 wird ergänzend verwiesen.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9(1) Nr. 23b BauGB)

6.1 Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen:
Die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeigneten Dachflächen des Hauptgebäudes sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche). Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene abzüglich der Flächenanteile für notwendige technische Aufbauten und der für Belichtungszwecke genutzten Flächen (Glasüberdachung für Lichthöfe, Lichtkuppeln etc.).
Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen des Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik-/Solarthermiemodule installiert werden, angerechnet werden.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84(3) NBauO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung:
Gemäß Eintrag in der Plankarte sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen als Dachaufbauten sind ausdrücklich zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 5:
Für jeweils angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm oder Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm). Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Angrenzender standortgerechter Baumbestand kann angerechnet werden. Bei der Auswahl der Pflanzen ist die Pflanzauswahlliste (siehe Tab. 3) zu verwenden. Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Tabelle 3: Standortgerechte Laubbäume

Deutscher Artenname	Botanischer Artenname
Feld-Ahorn	Acer campestre
Feldahorn-Sorte	Acer campestre 'Elsrijk''
Spitz-Ahorn-Sorte	Acer platanoides „Emerald Queen'
Felsenbirne-Sorte	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Hainbuche	Carpinus betulus
Trompetenbaum	Catalpa bignoioides
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Blumenesche	Fraxinus ornus
Gingkobaum	Gingko biloba
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Gefüllttblühende Vogelkirsche	Prunus avium 'Plena'
Traubenkirsche-Sorte	Prunus padus 'Schloss Tiefurt''
Mehlbeere-Sorte	Sorbus aria 'Magnifica'
Schwedische Mehlbeere-Sorte	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Amerikanische Stadtlinde-Sorte	Tilia cordata „Rancho'
Krimlinde	Tilia euchlora

2.2 Befestigung von Stellplätzen:
Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Beeinträchtigungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

2.3 Naturnahe Freiflächengestaltung:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen. Wasserdurchlässige Sperrschichten sowie die Anlage von großflächig (≥ 30%) bedeckten Flächen, auf denen hauptsächlich natürlich vorkommende mineralische Feststoffe (z. B. Kies, Bruchsteine) zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Garagen und Carports ist in Zisternen zu sammeln und über Notüberläufe an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Hinweise: Wiederverwendung z. B. zur Gartenbewässerung.

F. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone V des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) Bad Rothenfelde. Darüber hinaus liegt es innerhalb der Schutzzone III A im Trinkwassergewinnungsgebiet „Dissen – Bad Rothenfelde". Es sind diesbezüglich hohe Anforderungen an die Schutzvorkehrungen während der Durchführung der Bauarbeiten zu stellen. Die Vorgaben und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

G. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

2. Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

3. Bodenfunde:
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z.B.: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14(1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(2) des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

4. Artenschutz:
Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten (insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Zudem ist es gemäß § 39 BNatSchG u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze zu roden, abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen von Brutvögeln, die im Umfeld des Plangebiets brüten, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Kernbrutzeit (1. März bis 31. Juli) erfolgen.

Beleuchtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Freiflächen und Stellplatzanlagen:
Im Sinne des Artenschutzes sind im Außenbereich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen. Lampen und Leuchten sind auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. nächtliches Abschalten oder Abdimmen, Bewegungsmelder), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Ein ganzheitliches Beleuchtungskonzept wird empfohlen.

5. Grundwasserschutz:
Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so ist ab einer täglichen Fördermenge von 10 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

6. Landwirtschaftliche Immissionen:
Im Rahmen der an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Acker- und Grünlandflächen kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen oder in den Nachtstunden nötig sein. Die entstehenden Immissionen sind unvermeidbar und ortsüblich und insofern zu tolerieren.

7. Emissionen aus Flugbetrieb:
Das Plangebiet befindet sich in einem Jettrefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen, z.B. Fluglärm etc. beziehen, werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundewehr nicht anerkannt.

8. Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die eingemessenen Höhen der Kanaldeckel in der Umgebung dargestellt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte	GHmax. 106,00	Kanaldeckel im Nordwesten: 97,10 Kanaldeckel Albertinensstraße: 97,81	8,90 m 8,19 m

9. Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Der durch die Umsetzung der örtlichen Planungen ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 6.121 Werteinheiten wird einer bereits naturschutzfachlich aufgewerteten Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 29/1, Flur 3, Gemarkung Erpen zugeordnet. Die ehemals als Acker genutzte Fläche wurde zu extensivem Grünland entwickelt. Die Fläche wurde bereits durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast des Eigentümers zugunsten der Stadt Dissen aTW grundbuchlich gesichert. Die aus der Aufwertung resultierenden Werteinheiten sind noch nicht im Zuge anderer Bauleitplanverfahren für Kompensationserfordernisse verrechnet worden. Die Fläche wird seit Durchführung der Ausgleichsmaßnahme als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland genutzt.

Präambel

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGBl i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Dissen aTW diesen Bebauungsplan Nr. 97 „Westlich Robert-Koch-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO), als Satzung beschlossen:

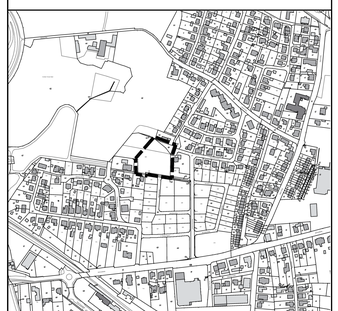
Dissen aTW, den .....

..... (Siegel)
Bürgermeister

STADT DISSEN aTW:

BEBAUUNGSPLAN NR. 97

„Westlich Robert-Koch-Straße"



Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000

0 25 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 123 cm x 79 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	**September 2023** Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Ti, Rh