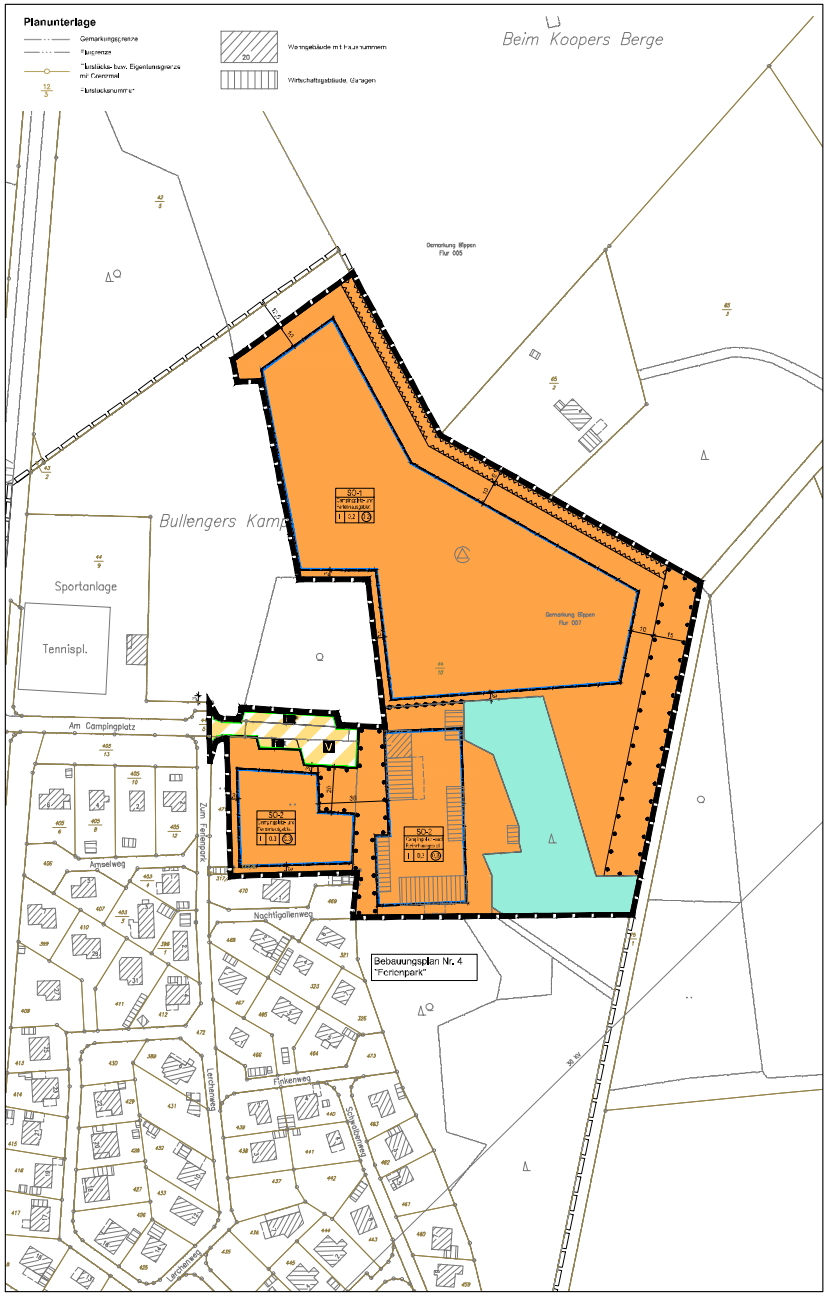


Planzeichenerklärung

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.

Festsetzungen

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

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO): Camping und Ferienhäuser

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

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) — (0,2) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkflächen — V — Versickerungsfähige Bereiche

Fläche für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vermerkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen: Campingplätze- und Ferienhausgebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 10 BauNVO

a) Innerhalb der SO-1- und SO-2-Gebiete sind zulässig:
- Campingplätze für Kurzzeit- und Dauercamping mit einer Standplatzgröße von jeweils maximal 100 m²
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 85 m²
- Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. Basketball, Beachvolleyball, Minigolf, Kinderspielplätze, usw.

b) Innerhalb der SO-2-Gebiete sind ergänzend zulässig:
- Gebäude und Einrichtungen der Hauptverwaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zur Versorgung des Gebiets,
- Sauna- und Wellnessrichtungen,
- Sanitäranlagen
- Wohnungen für den Betriebsleiter (auch „Altsitzteil"), Hatzwart und Mitarbeiter
- Ferienwohnungen
- sowie zu den vorgenannten Nutzungen zugehörige Nebenanlagen

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO
Die maximale Gebäudehöhe der Ferienhäuser im SO-1-Gebiet ist auf 5,50 m über dem natürlichen / gewachsenen Gelände am jeweiligen Standort begrenzt.

1.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind von Standplätzen für Zelte, Reisemobile, u.ä. freizuhalten.

1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb der Sondergebiete SO-1 und SO-2 sind entsprechend der örtlichen Gegebenheiten mindestens 2,00 m² mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z.B. als Hecken) und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtregel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

1.6 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen sind (9.374 Wertpunkten). Hierfür steht folgende geeignete externe Kompensationsfläche zur Verfügung:
Gemarkung Bippen, Flur 7, Flurstück 55/3 (vier nebeneinander liegende Überschlipfen)
Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets vollständig zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 NBauO

Für das gesamte Plangebiet gilt:

2.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune oder heimische standortgerechte Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über Oberkante Straße zulässig.

Für das SO-1-Gebiet gilt:

2.2 Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur innerhalb des Sondergebietes SO-2 zulässig.

Für das SO-2-Gebiet gilt:

2.3 Es sind für die Hauptbaukörper nur Satel- und/oder Walmdächer mit einer Neigung von 18° bis 45° zulässig.

2.4 Die Oberkante Sockel darf - gemessen an der Gebäudemitte - nicht höher als 0,50 m über Oberkante geschlossener Verkehrsfläche liegen.

2.5 Die Außenwände der Gebäude sind in Holz oder Verblendmauerwerk herzustellen. Sofern die Gebäude in Verblendmauerwerk ausgeführt werden, dürfen nur Gelb-, Orange, Rot- und Brauntöne verwendet werden. Diese Farbtöne werden eingegrenzt durch die RAL-Farbnummern: 1001-1015, 2000-2008, 3012, 3016, 8003-8008 und 8022-8025.
Bei Herstellung der Gebäude in Holz dürfen nur holzfarbene Lasuranstriche verwendet werden. Die Ausführung der Gebäudesockel ist nur in Beton, Stein oder Verblendmauerwerk zulässig. Unkategorisierte Bauteile können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

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

3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ferienpark" - Neufassung
Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark" - Neufassung mit baugestalterischen Festsetzungen teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die reichweitenscharf und örtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für diesen Teilbereich vollständig aufgehoben.

3.2 Archäologische Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Entgeschichte angetroffen werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie in Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/502-2277 oder -4430, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

3.3 Artenschutzrechtliche
- Baufeldräumung (Brutvögel):
Die vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. Oktober und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des garantierten Zeitraumes erforderlich sein, sind immitelbar vor dem Eingriff diese Bereiche Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der befähigenden Person festgestellt wird, dass keine Revierbrüchigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.
- Baumfällungen von älteren Bäumen: Abriss von Gebäuden mit Quartiersstrukturen (Fledermäuse):
Kommt es zum Entfall von älteren Bäumen/Gebäuden mit Quartiersstrukturen sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermausgutachter auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von geeigneten Quartierstrukturen oder Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Sachverhalt sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartiers in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.
- Vorsorgliche Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen, -quartieren im Zuge der vorgesehenen Kontrollen vor den Baumfällungen, oder im Zuge der Abrissarbeiten am Gebäudebestand):
Sollte im Rahmen von Abhaumaßnahmen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben (Kolonieartweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartiers im konkreten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer von behördlichen Naturschutzsachverständigen Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.
- Auf eine nächtliche Beleuchtung angrenzender Gartenbereiche (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtemissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

3.4 Rechtliche Grundlagen
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau im Fachdienst „Planen und Bauen" eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bippen diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Ferienpark" - Neufassung, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bippen, den ..... (SIEGEL) .....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bippen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bippen, den ....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bippen, Flur 7

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2025

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.02.2025). 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.

Osnabrück, den .....

Geschäftsnachweis: L4-0036/2025

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
• Katasteramt Osnabrück •
(Dienstsiegel) .....

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Bippen hat in der Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonst den Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bippen, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bippen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im seiner Sitzung am ..... die Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Bippen, den ....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 "Ferienpark" - Neufassung, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

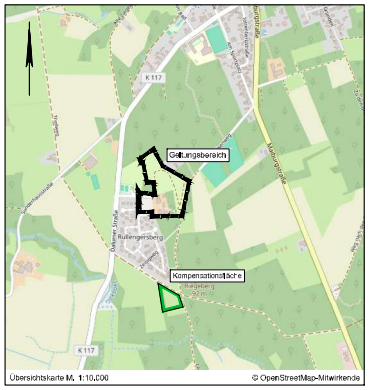
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bippen, den ....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bippen, den ....
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, Vechtel 1a/2, 49584 Fürstenau, Tel.: 05901/93-0, Fax: 05901/93-3048		Datum	Zeichen
	bearbeitet	11.2025	Dw
	gezeichnet	11.2025	Hd
	geprüft		
Wallenhorst, 03.11.2025	freigegeben		

Pfad: H:\BIPPEN\225023\PLAN\DP\Bp_bplan-4-1aen_04.dwg(B-Plan)

Gemeinde Bippen
Bebauungsplan Nr. 4
"Ferienpark" - Neufassung,
1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, mit baugestalterischen Festsetzungen

Entwurf — Maßstab 1:1.000

Planfassung: 03.11.2025 — Schriftfeldfassung: 03.11.2025