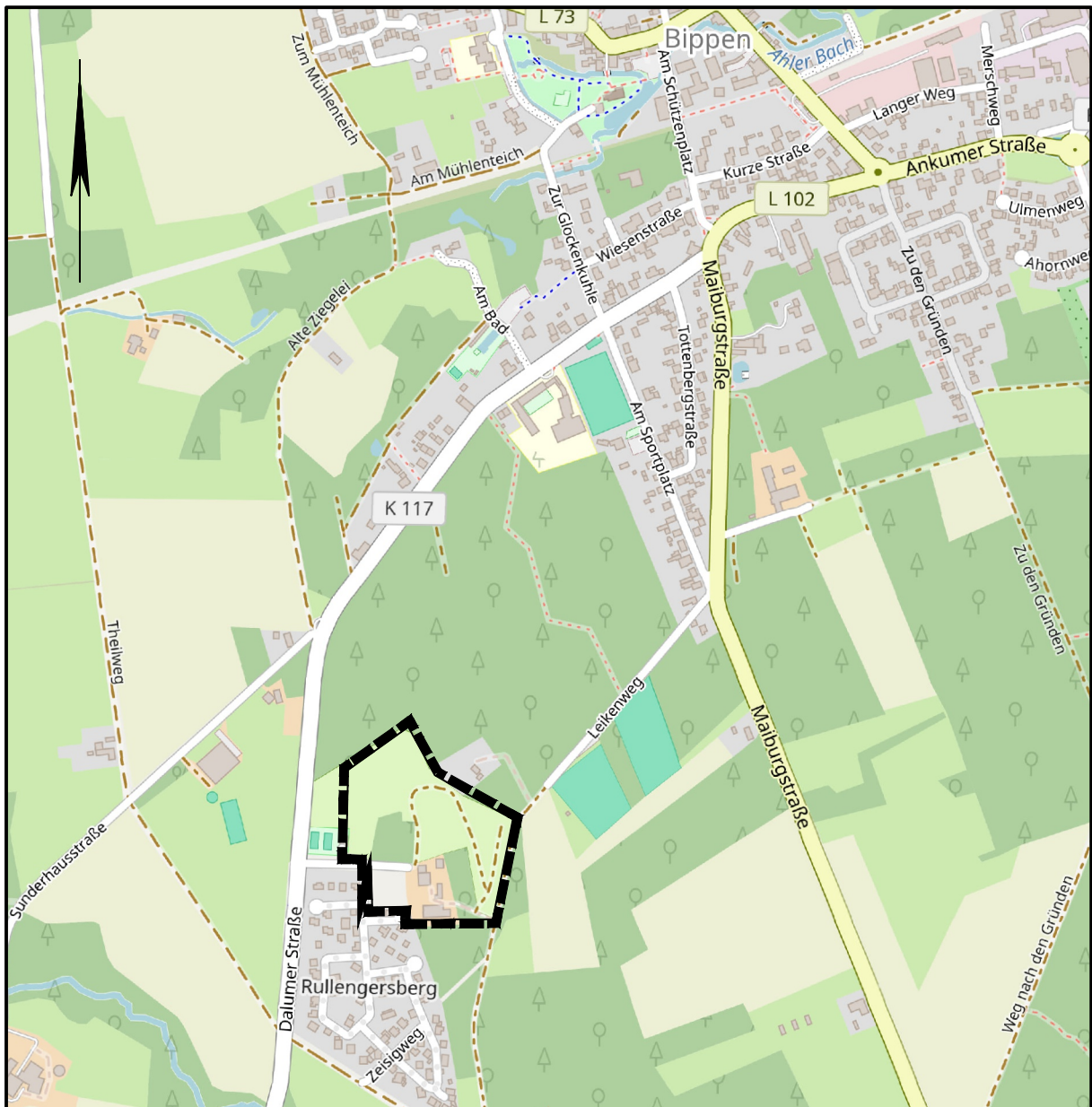




Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 07.04.2025

	Datum	Zeichen
bearbeitet	04.2025	Dw
gezeichnet	04.2025	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

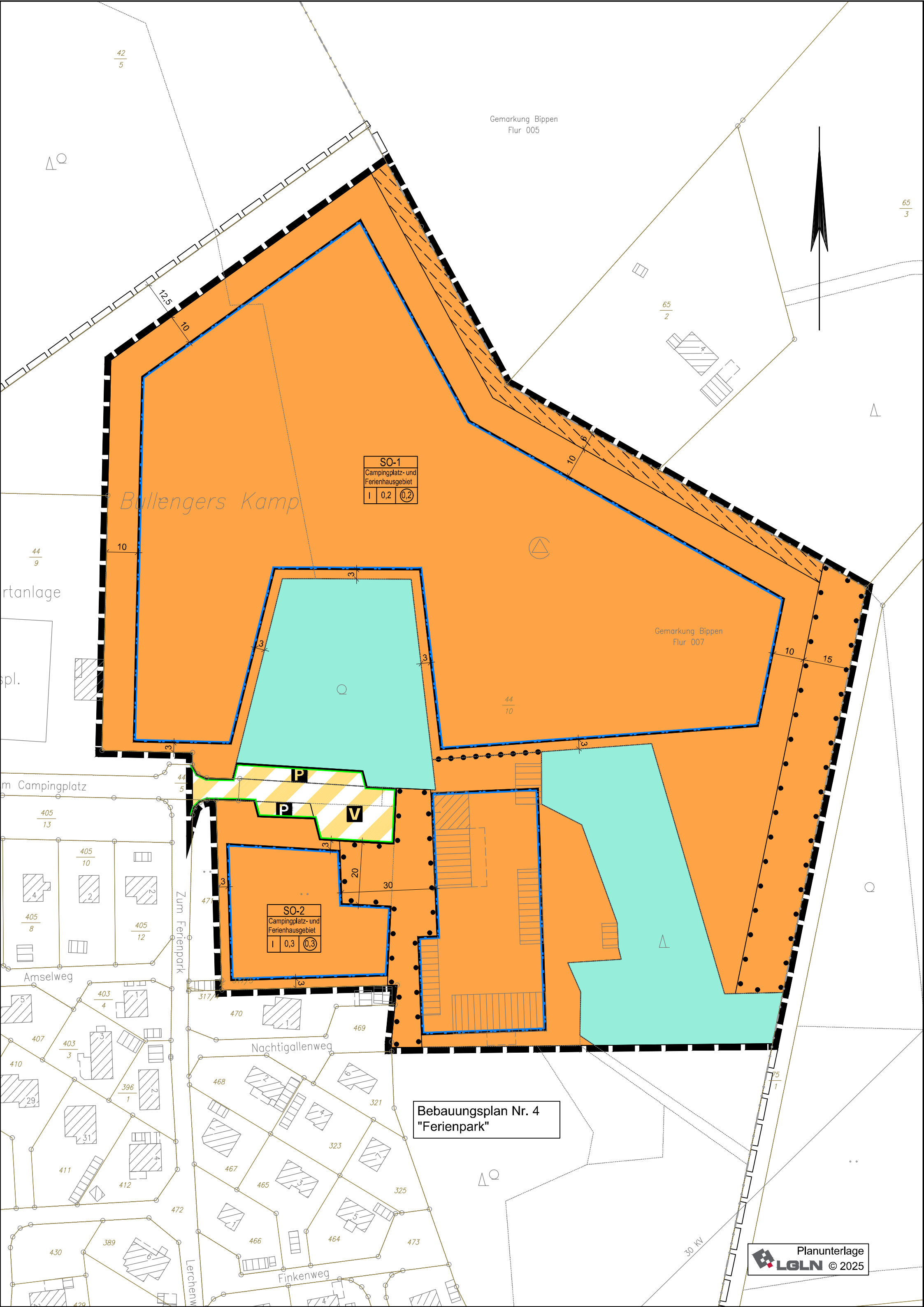
H:\BIPPEN\225023\PLAENE\BP\bp_bplan4-1aen_02.dwg(B-Plan)



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

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000



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

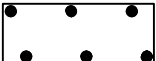
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 öffentliche Parkflächen

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

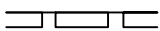


Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. ...



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vermerkungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne



Gemarkungsgrenze



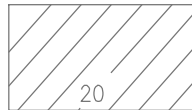
Flurgrenze



Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze
mit Grenzmal

$\frac{12}{3}$

Flurstücksnummer



Wohngebäude mit Hausnummern



Wirtschaftsgebäude, Garagen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen: Campingplatz- und Ferienhausgebiete gemäß § 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 mindestens 100 m²
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 85 m² („Tiny-Houses“)
- Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. Basketball, Beachvolleyball, Minigolf, Kinderspielflächen, u.ä.

b) Innerhalb der SO-2-Gebiete sind ergänzend zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen der Platzverwaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zur Versorgung des Gebiets,
- Sauna- und Wellnessanlagen,
- Sanitäranlagen
- Wohnungen für den Betriebsleiter (auch „Altenteiler“), Platzwart und Mitarbeiter
- 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 4,50 m über dem natürlichen / gewachsenen Gelände am jeweiligen Standort begrenzt.

1.3 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 3.500 m² einheimischer Laubgehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.4 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. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

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

2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ferienpark“

Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für diesen Teilbereich vollständig aufgehoben.

2.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Die dieser 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.