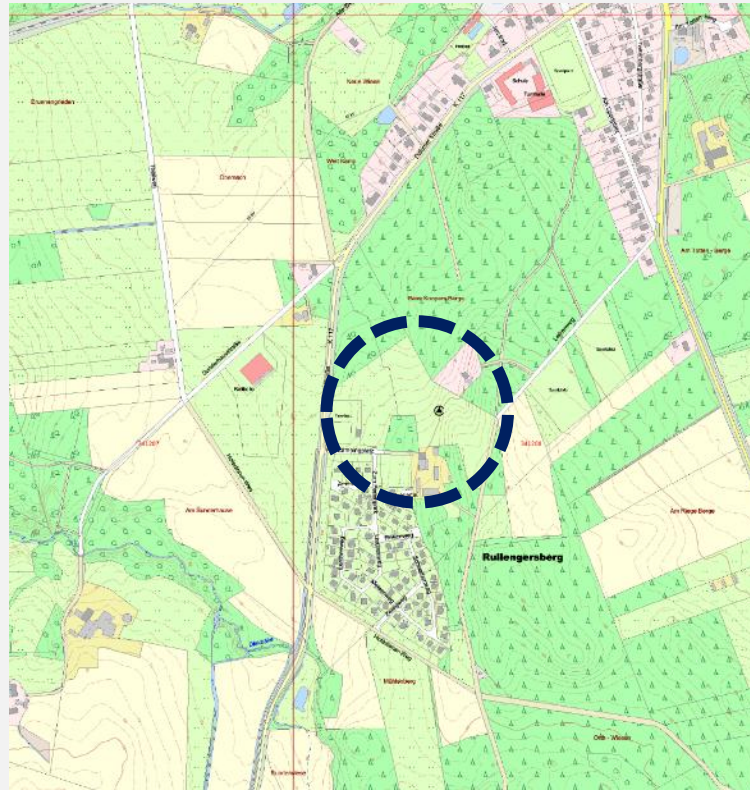
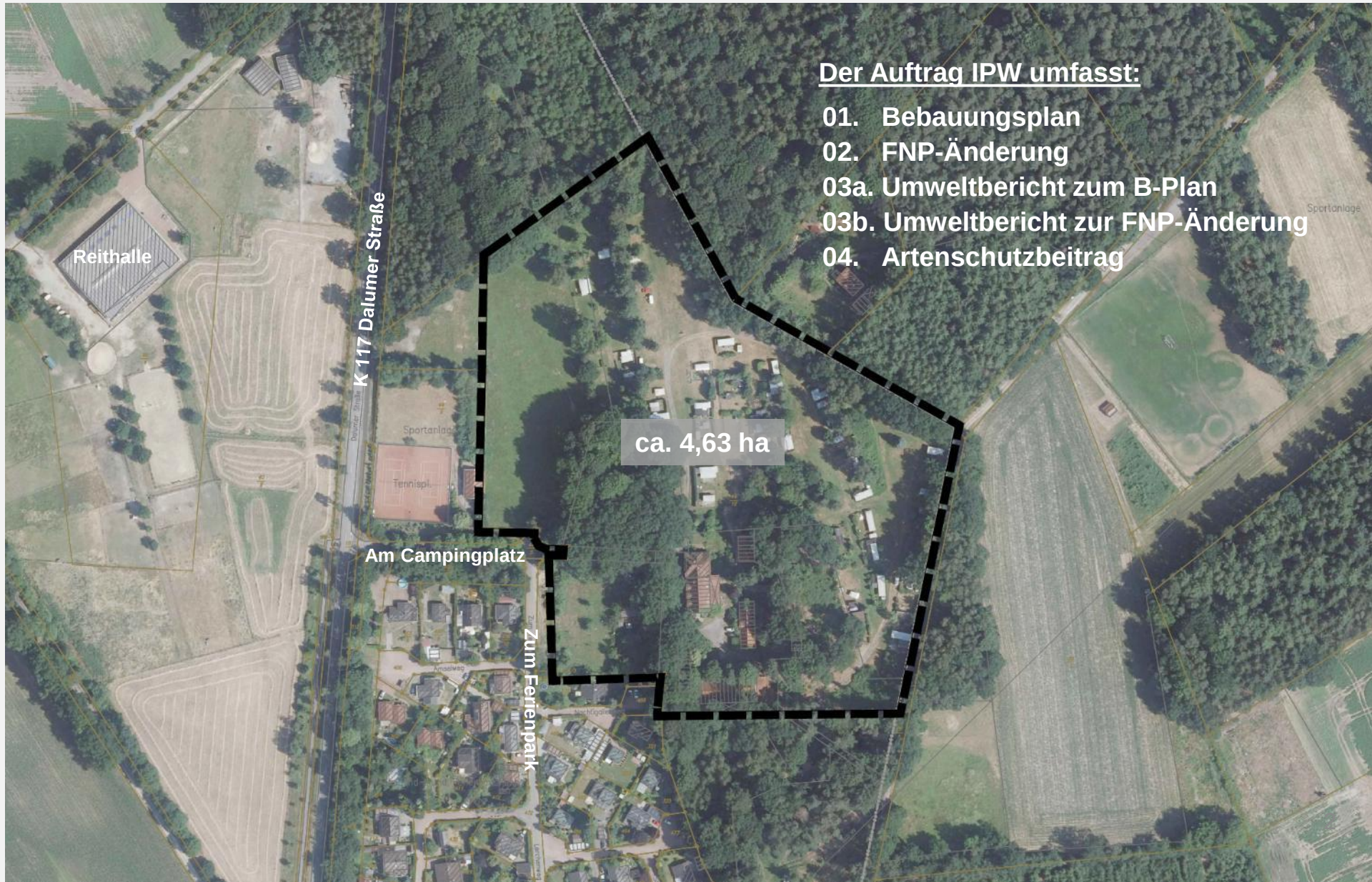


Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“, 1. Änderung

(parallel: 71. Änderung des Flächennutzungsplanes)



Planungs-, Bau- und Umweltausschuss
am 26.05.2025



Der Auftrag IPW umfasst:

01. Bebauungsplan
02. FNP-Änderung
- 03a. Umweltbericht zum B-Plan
- 03b. Umweltbericht zur FNP-Änderung
04. Artenschutzbeitrag

ca. 4,63 ha

Am Campingplatz

Zum Ferienpark

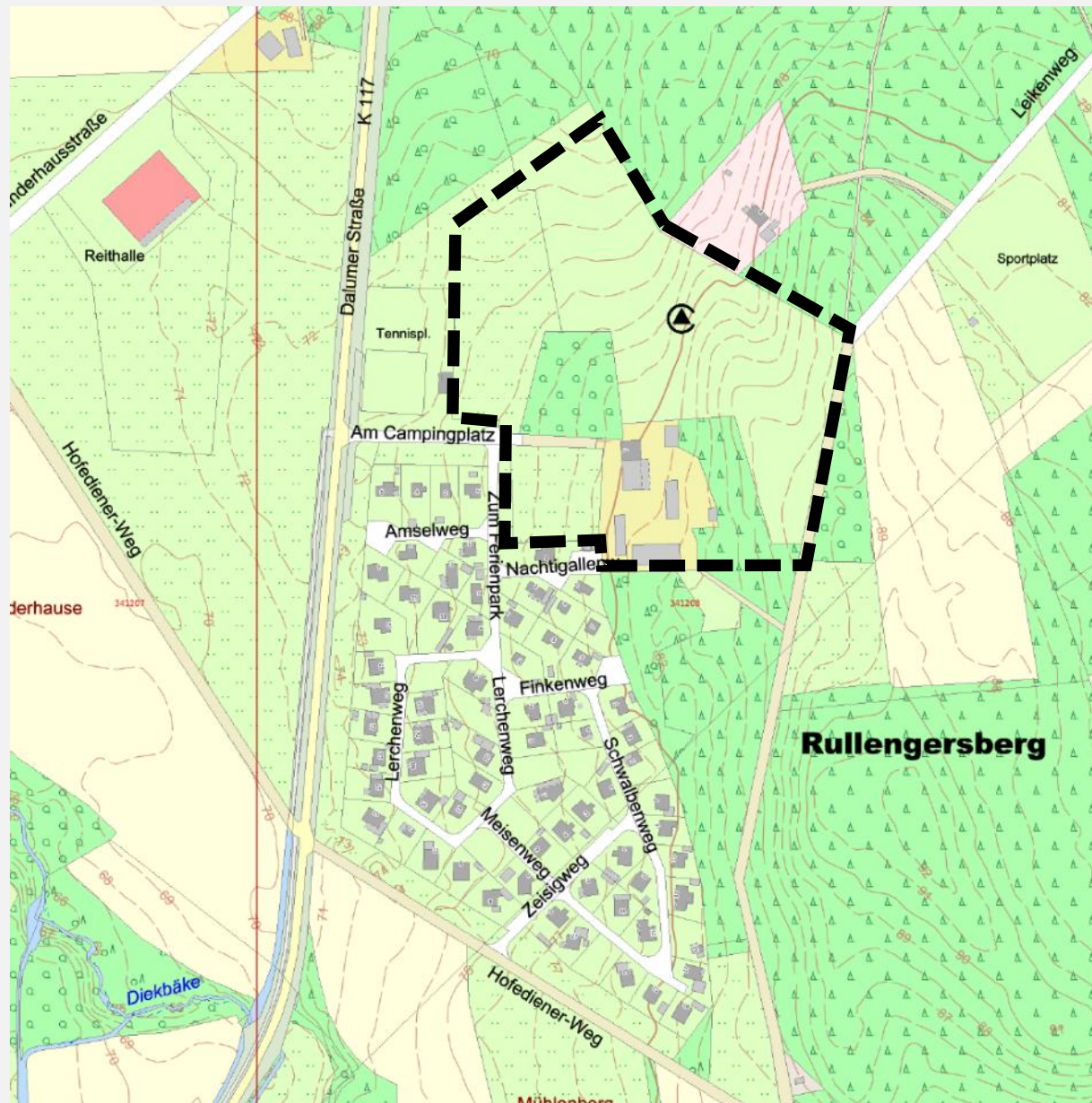
K 117 Dalumer Straße

Reithalle

Sportanlage

Tennispl.

Sportanlage

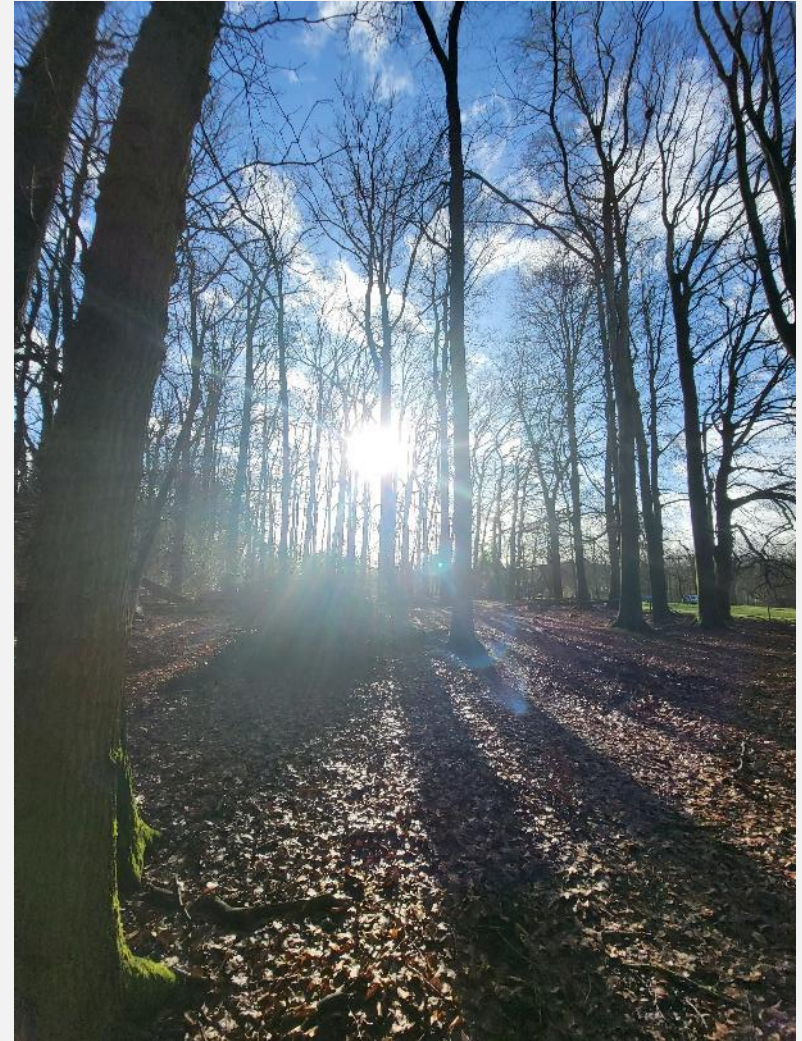


Planungsanlass ist die Übernahme des Campingplatzes durch einen neuen Eigentümer, der beabsichtigt, die Attraktivität des Platzes durch ein erweitertes Angebot z.B. durch kleine Ferienhäuser, Gastronomie, Wellness / Sauna, u.a. unter der Überschrift „Waldwiesen Maiburg / Naturcamping und Tiny-Houses“ zu verbessern.

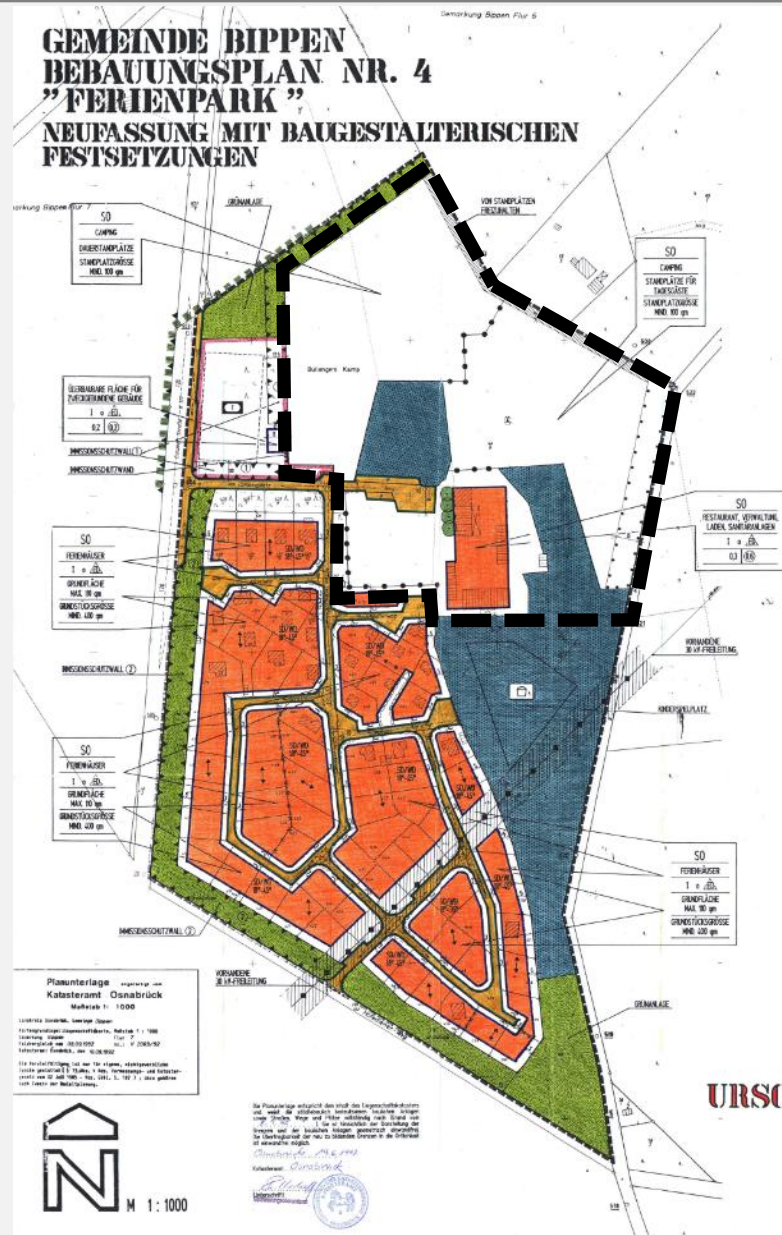
Diese Planungsabsichten stehen im Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeinde Bippen für einen Ausbau des touristischen Angebots und werden daher seitens der Gemeinde ausgesprochen begrüßt und durch eine entsprechende Anpassung der Bauleitplanung unterstützt.







**GEMEINDE BIPPEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"FERIENPARK"
NEUFASSUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN
FESTSETZUNGEN**



SWITCHES

- [illegible]

TESTING PROTOCOLS

In Ergänzung des Plasterstückes wird folgendes Insizipiat:

1. PLASTISCHKEITLICHE FRAGMENTIERUNG

- [illegible]

2. THEORETISCHE HAUPTFRAGEN UND IHRER BEANTWORTUNG

- 2.1 Es sind für die Baumstruktur nur Lärche und Eiche für die Flächeneichung festgenommen worden
- 2.2 Die Oberkante des Stamms darf maximal 1,50 m über der Stammschwelle liegen
- 2.3 Die Stammschwelle ist ein 10 cm dicker Ast, der die Stammschwelle bildet und die Stammschwelle bildet
- 2.4 Die Stammschwelle ist ein 10 cm dicker Ast, der die Stammschwelle bildet und die Stammschwelle bildet
- 2.5 Die Stammschwelle ist ein 10 cm dicker Ast, der die Stammschwelle bildet und die Stammschwelle bildet

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Stadtplanung überlegen und Annehmen ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 Buchstabe vom
..... 28.09.

Namen:

[illegible][illegible][illegible]

Am 24. Feb. 1957
Lohmeyer

Der Landkreis Osnabrück hat mit der Auflösung von 3. Jan. 1987, da keine Verordnungen von Nachverordnungen erteilt werden konnten, Osnabrück, 3. Jan. 1987, Landkreis Osnabrück?

Der Geschäftsführer des Arbeitgeberverbandes ist zu dem, 2. Absatz des § 1 des
Gesetzes vom 21.10.1970, an demselben, für den Geschäftsführer des
Arbeitgeberverbandes, worden. Die Arbeitgeberseite hat demnach den
Arbeitgeberverband zu dem, 2. Absatz des § 1 des, rechtswirksam gemacht.

Unterschrift:  

Inhaltsverzeichnis

GEMEINDE BIPPEN
LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"FERIENPARK"
NEUFASSUNG
MIT BAUGESTALTUNGS- UND FESTSETZUNGS-
BESTIMMUNGEN FÜR EINEN

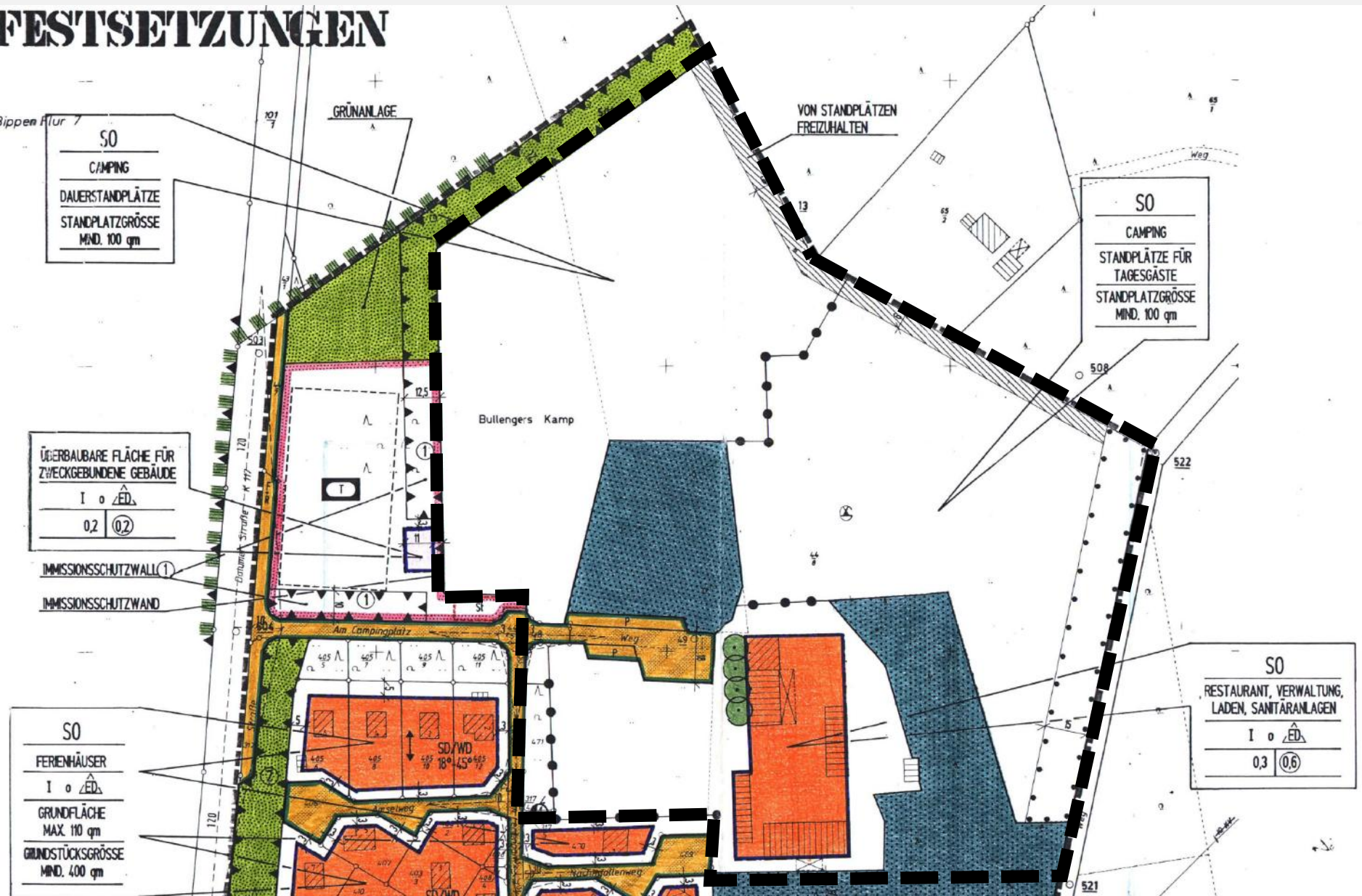


AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BIRKENFELD
PLAN - NR. 3145

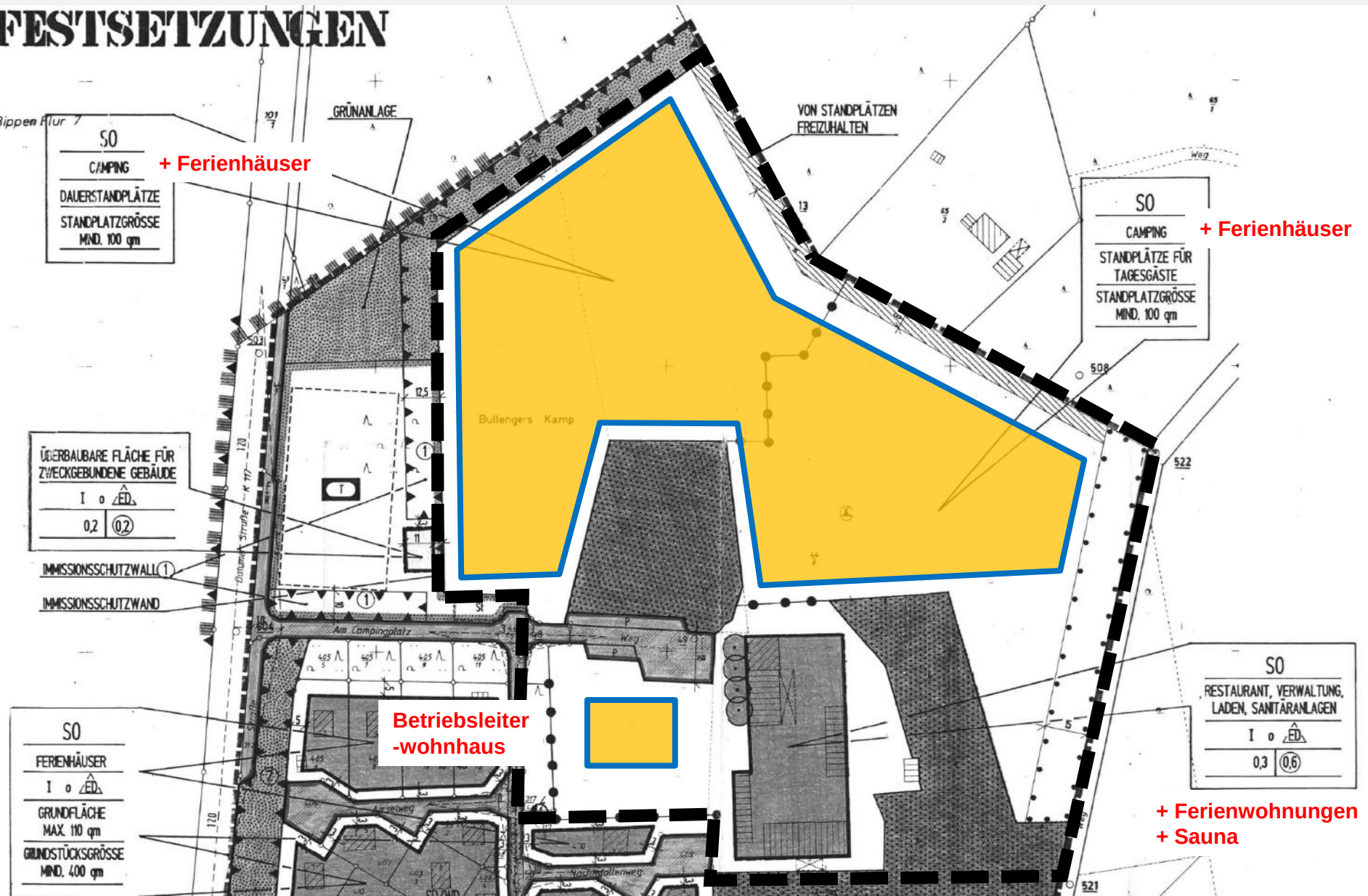
PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS
WILHELM-STR. 10 · D-34109 BIRKENFELD · 0571-307-1
49078 OSNABRUCK · 0541-3125-1125 · 0541-3125-1126

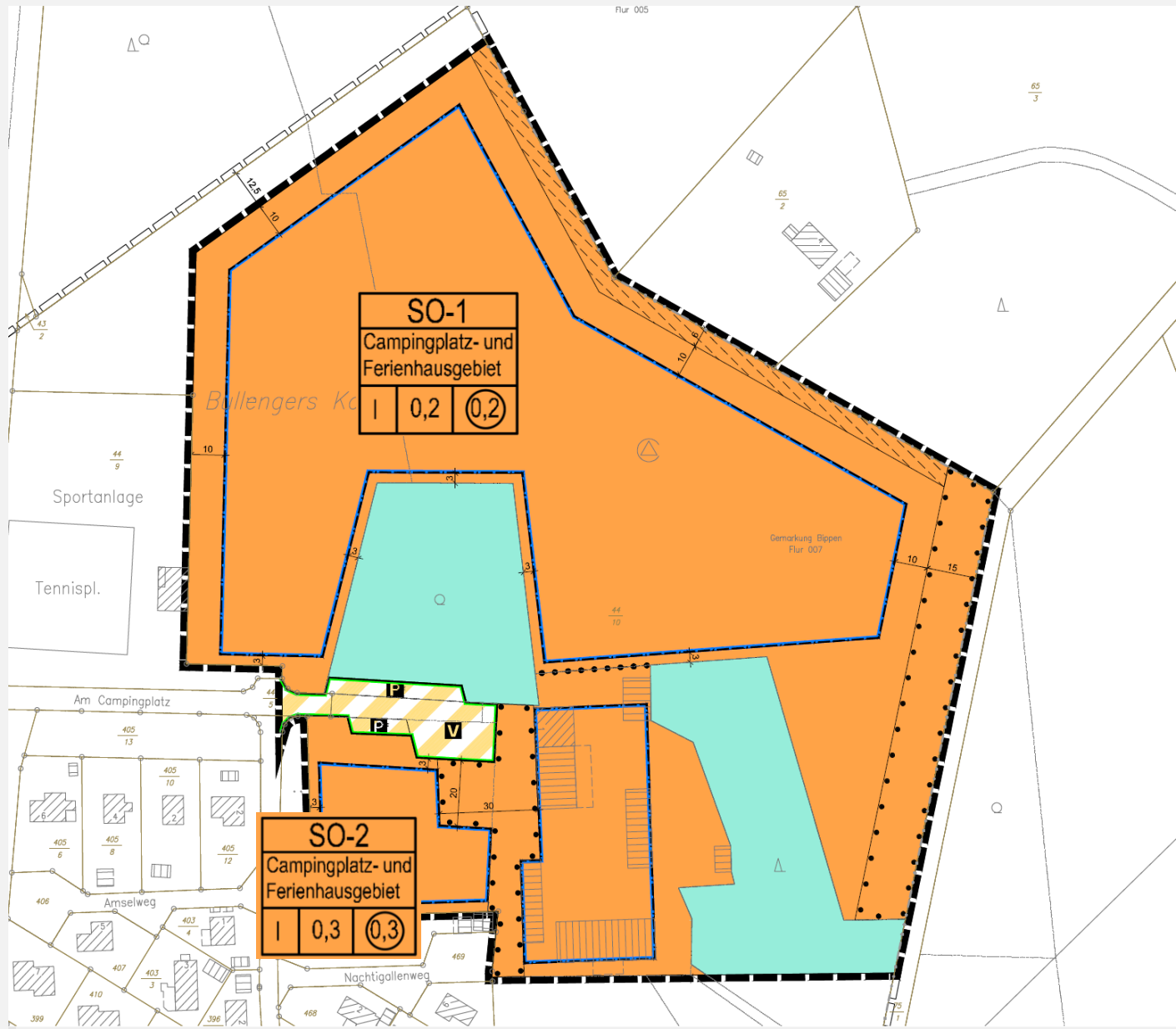


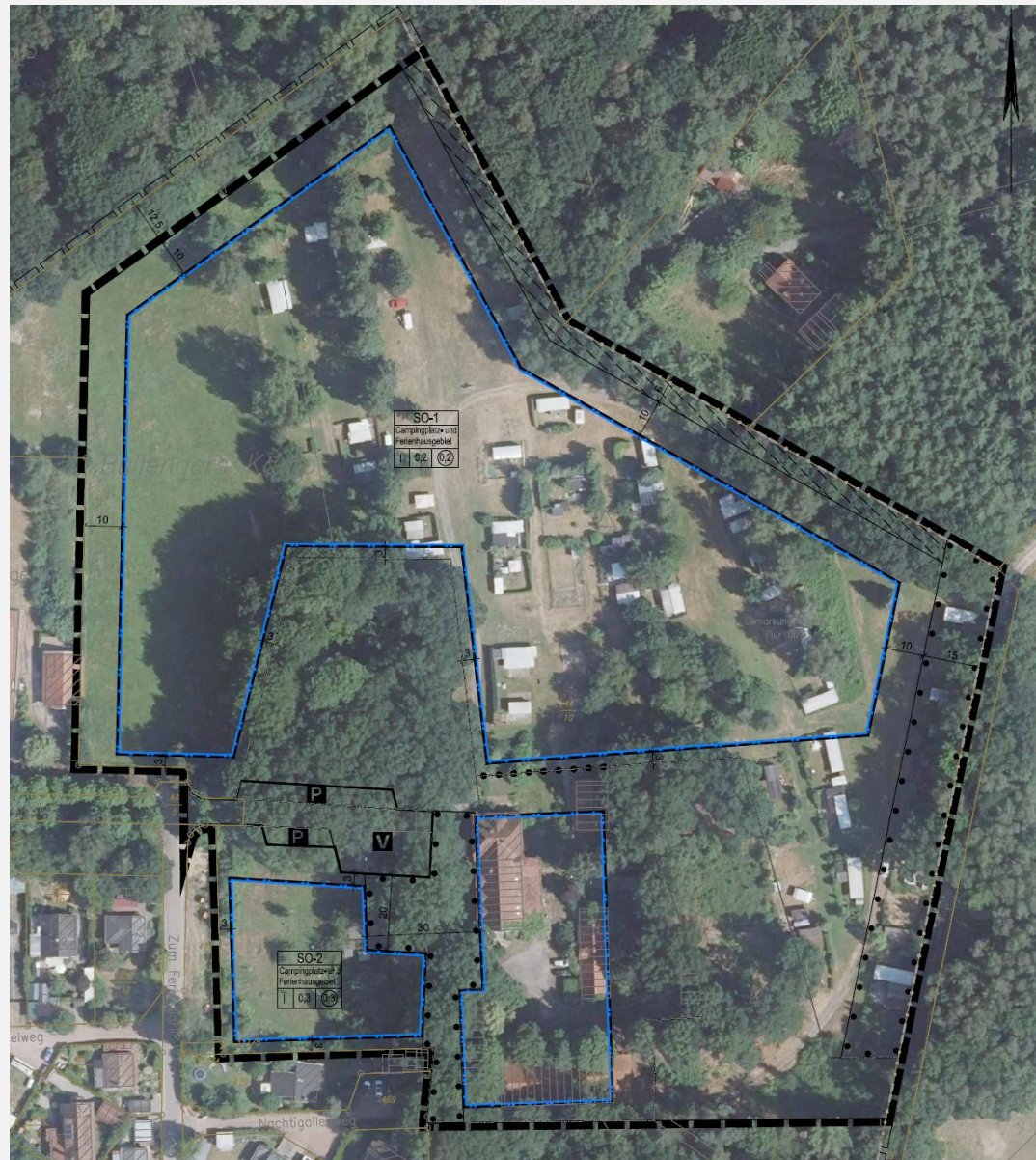
FESTSETZUNGEN



FESTSETZUNGEN







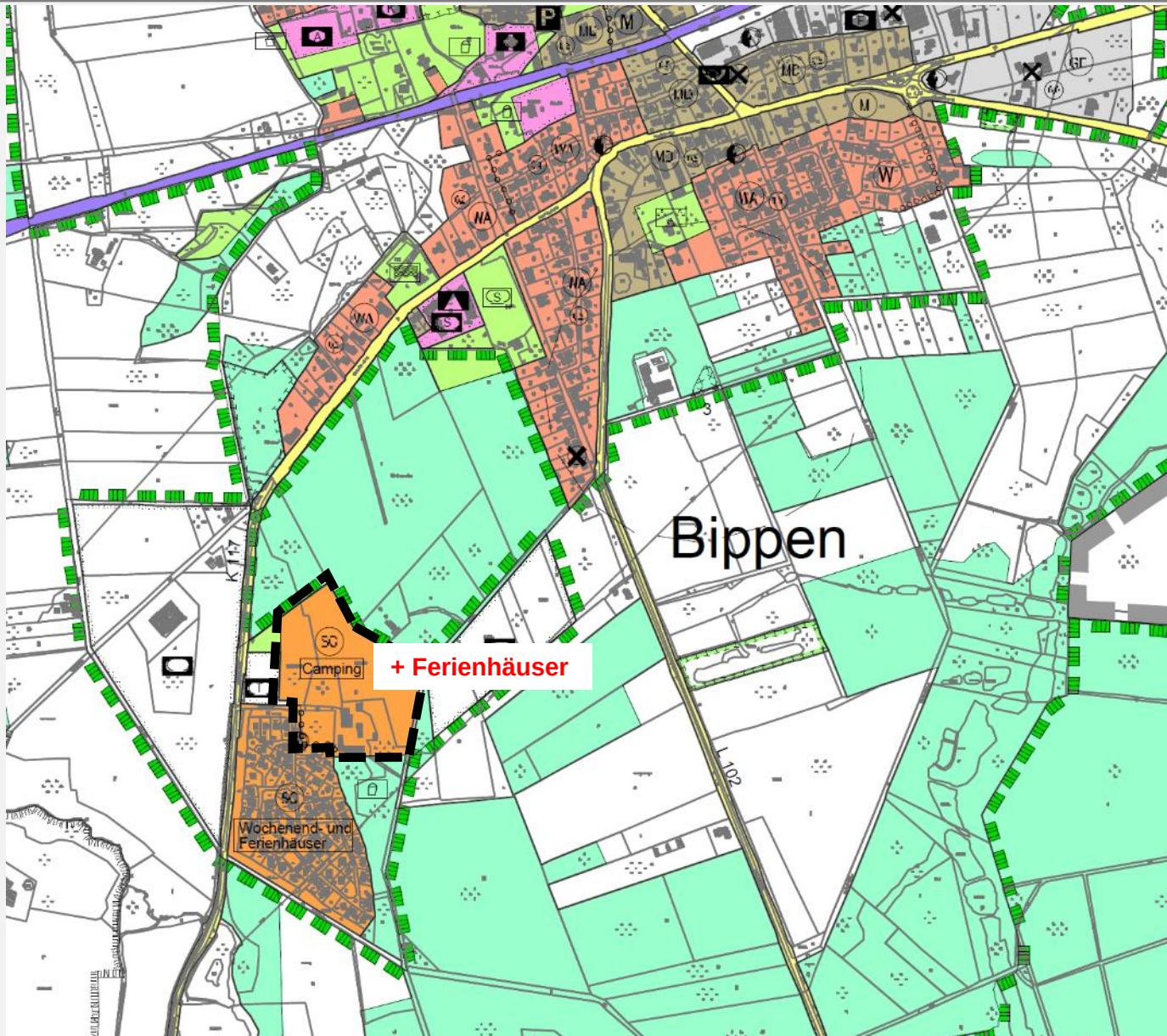
a) Innerhalb der SO-1- und SO-2-Gebiete sind zulässig:

- **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, Kinderspielplätze, 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
- Ferienwohnungen
- sowie zu den vorgenannten Nutzungen zugehörige Nebenanlagen

- Gebäudehöhe „Tiny-Houses“: max. 5,30 m
- Pflanzgebot: mind. 3.500 m² mit einheimischen Laubgehölzen
- Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung
- -----
- Vorläufiger Umweltbericht / Eingriffsbilanzierung:
ca. 12.900 Werteinheiten sind extern zu kompensieren



Verfahren:

- **Aufstellungsbeschluss (03.12.2024)**
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
gem. § 3 (1) BauGB
- Parallel dazu: Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- **Veröffentlichung** gem. § 3 (2) BauGB
- Parallel dazu: Erneute Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- **Satzungsbeschluss B-Plan gem. § 10 BauGB**
- **Feststellungsbeschluss F-Planänderung**
- **Genehmigung der F-Planänderung**
- **Rechtsverbindlichkeit**
durch öffentliche Bekanntmachung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz