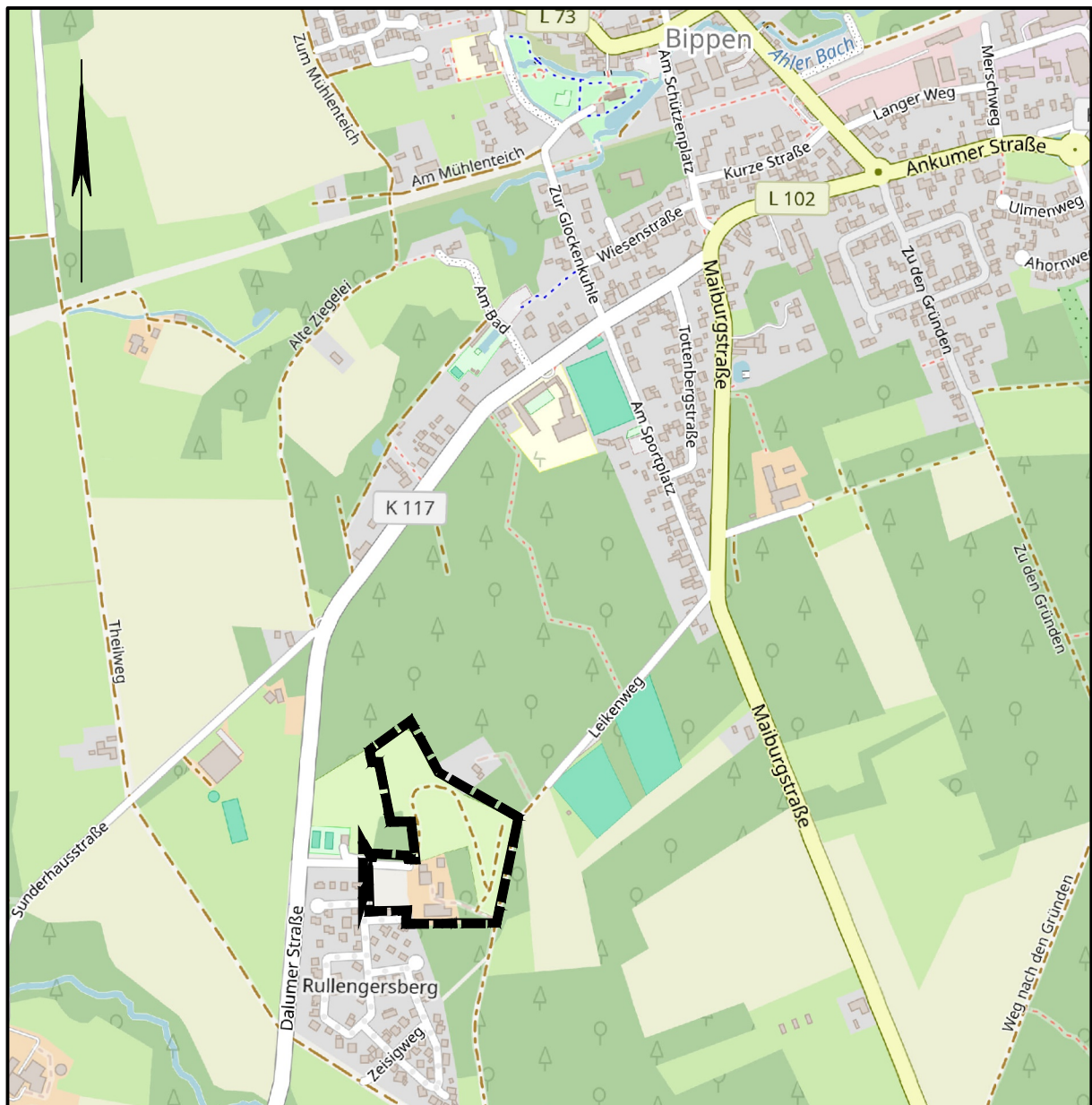




Übersichtskarte M. 1:10.000

© 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, 22.09.2025

	Datum	Zeichen
bearbeitet	09.2025	Dw
gezeichnet	09.2025	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\BIPPEN\225023\PLAENE\BP\bp_bplan-4-1aen_03.dwg(B-Plan)

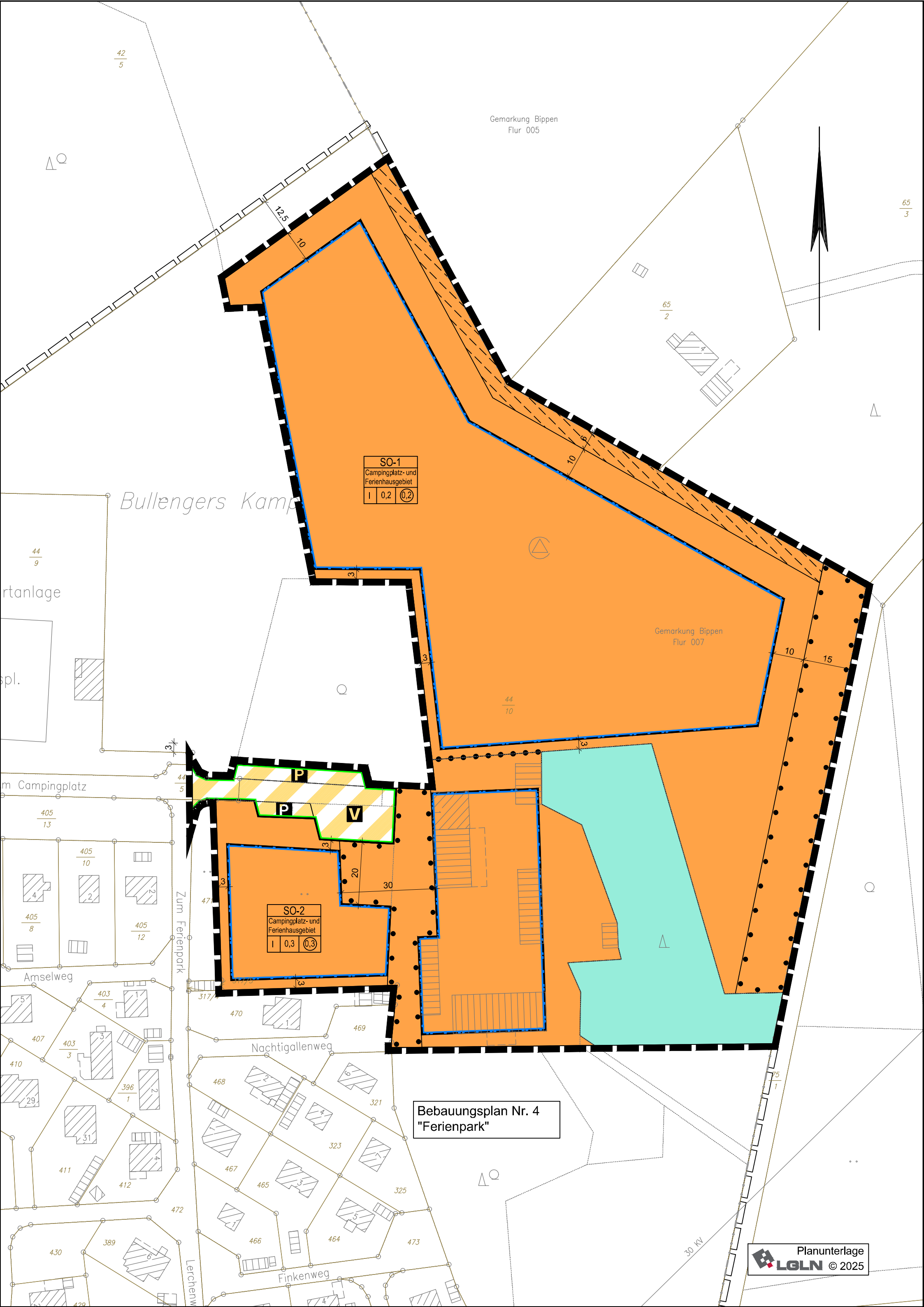


Gemeinde Bippen Bebauungsplan Nr. 4 "Ferienpark" - Neufassung, 1. Änderung

mit baugestalterischen Festsetzungen

Entwurf

Maßstab 1:1.000



Bullengers Kamp

Gemarkung Bippin
Flur 005

Gemarkung Bippin
Flur 007

SO-1 Campingplatz- und Ferienhausgebiet		
I	0,2	0,2

SO-2 Campingplatz- und Ferienhausgebiet		
I	0,3	0,3

Bebauungsplan Nr. 4
"Ferienpark"

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

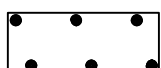
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 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

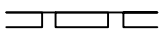


Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. ...



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vermerkungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne



Gemarkungsgrenze



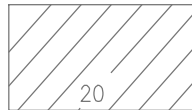
Flurgrenze



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
 - 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 Wellnesseinrichtungen,
 - Sanitäranlagen
 - Wohnungen für den Betriebsleiter (auch „Altenteiler“), Platzwart 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 5,30 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 mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z.B. als Hecken) 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.

1.5 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 auszugleichen sind (9.374 Werteinheiten). Hierfür stehen folgende geeignete externe Kompensationsflächen zur Verfügung:

.....
(wird bis zur förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht)

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets voll zugeordnet.

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

- 2.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel und/oder Walmdächer mit einer Neigung von 18° bis 45° zulässig.
- 2.2 Die Oberkante Sockel darf - gemessen an der Gebäudemitte - nicht höher als 0,50 m über Oberkante erschließender Verkehrsfläche liegen.
- 2.3 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-Nummern: 1001-1015, 2000-2008, 3012, 3016, 8000-8008 und 8023-8025.
- Bei Herstellung der Gebäude in Holz dürfen nur holzfarbene Lasuranstriche verwendet werden. Die Ausführung der Gebäudesockel ist nur in Beton, Sicht- oder Verblendmauerwerk zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.
- 2.4 Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur innerhalb des Sondergebietes SO-2-Gebiets zulässig.
- 2.5 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.

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 zeichnerischen und textlichen 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, 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.

3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des

Verlustes von besetzten Vogelnestern verbreiteter Brutvogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar 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 fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen 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.

3.4 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.

Bearbeitungsstand: 2025-09-25