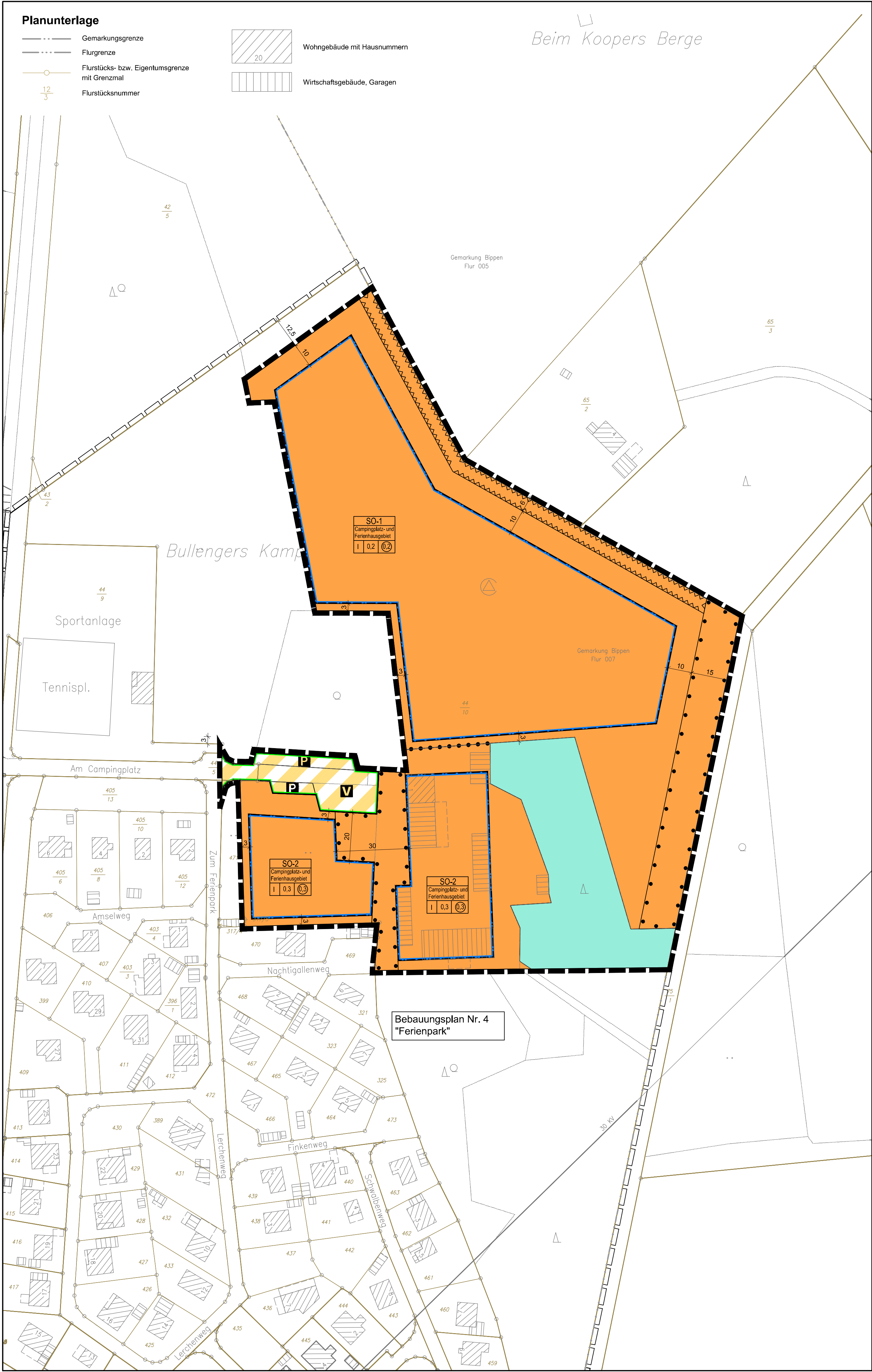




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauabstandsverordnung 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	Verkehrsberuhigte 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: Campingplatz- und Ferienhausbereiche 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, 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
 - 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 Von der Bebauung freizuhalten 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 2.700 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. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind nach geschlossene Gebäude 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 ausgleichend sind (9.374 Werteinheiten). Hierfür steht folgende geeignete externe Kompensationsfläche zur Verfügung:
- Gemarkung Bippin, Flur 7, Flurstück 55/3 (siehe nebenstehenden Übersichtplan)
- 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 Nm. 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-Gebiets zulässig.

Für das SO-2-Gebiet gilt:

- 2.3 Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel 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 erschließender 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 Farböne 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.

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 baugesetzerischen 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, Holzkohlensammlungen, Schliacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stinkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldspflichtig 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

- **Baufeldröhrung (Bruthöhlungen):**
Diejenigen 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 Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen 01. Oktober und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldröhrung 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 Quartierstrukturen (Fledermäuse):**
Kommt es zum Entfall von älteren Bäumen/Gebäuden mit Quartierstrukturen sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund 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 im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbauleitung (UBB)) getroffen.
- **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen, vor den Baumfällungen, oder im Zuge der Abrissarbeiten am Gebäudebestand):**
Sollte im Rahmen von Abbruchmaßnahmen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) 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 Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbauleitung (UBB)) getroffen.
- **Auf eine nächtliche Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten.** Grundsätzlich sind die Lichtmissionen 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 dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Samtgemeinde Fürstenaue, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenaue 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. 49) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NimKVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bippin diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Ferienpark" - Neufassung, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bippin, den (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Bippin, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bippin, 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 - (Dienstsigel)

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Bippin 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 Bebauungsplans 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bippin, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Bippin, 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.

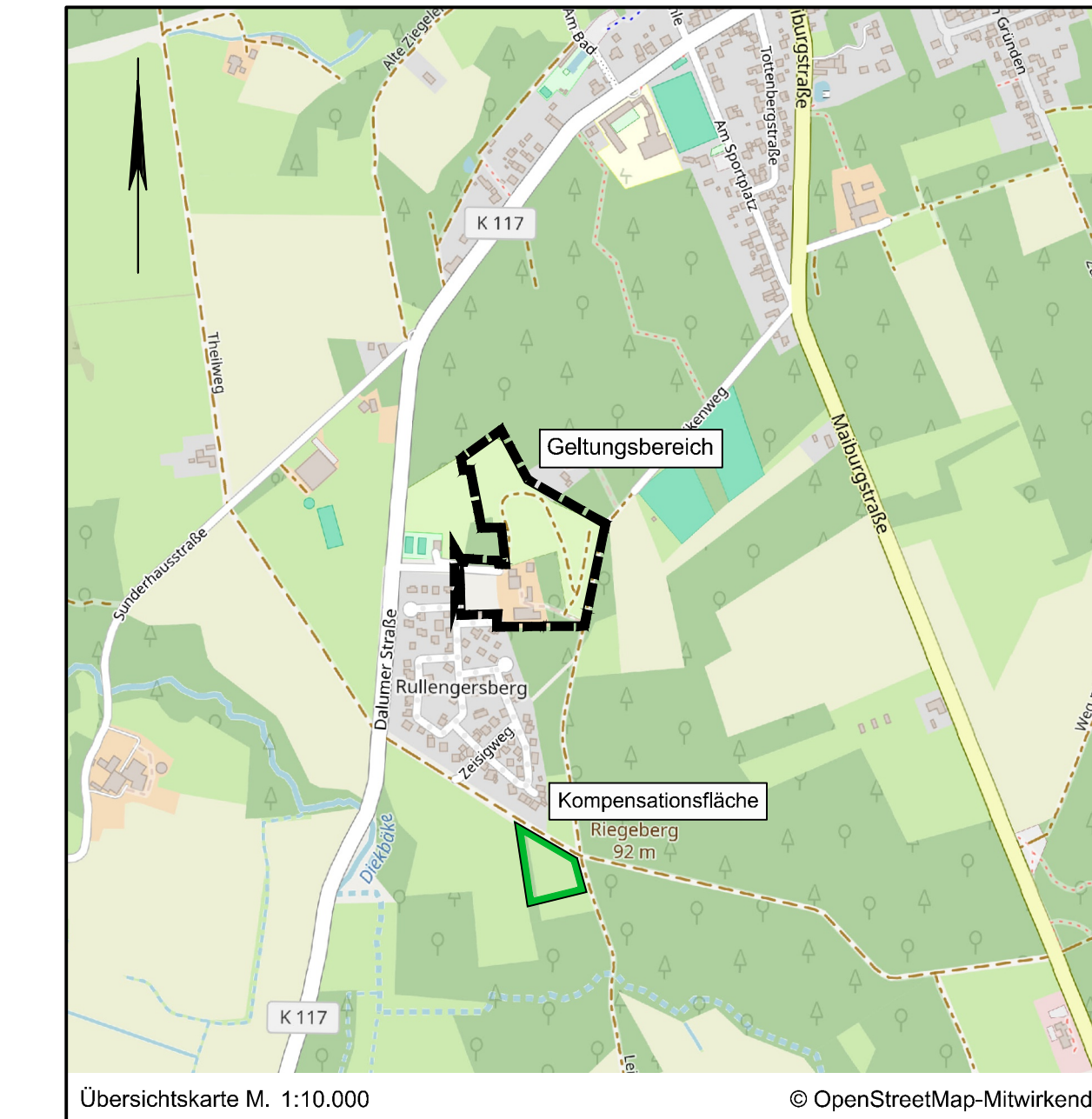
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bippin, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Bippin, den Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG UND CONSULTING Mehre-Consulting AG • 49134 Wallerfangen Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	05.2026 Dw
	gezeichnet	05.2026 Hd
	geprüft	freigegeben

Wallenhorst, 11.05.2026

Plat: H:\BIPPEN\225023\PLAENE\BIPbp_bplan-4-1aen_04.dwg(B-Plan)

Gemeinde Bippin
Bebauungsplan Nr. 4
"Ferienpark" - Neufassung,
1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften, mit baugesetzerischen Festsetzungen

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss Maßstab 1:1.000