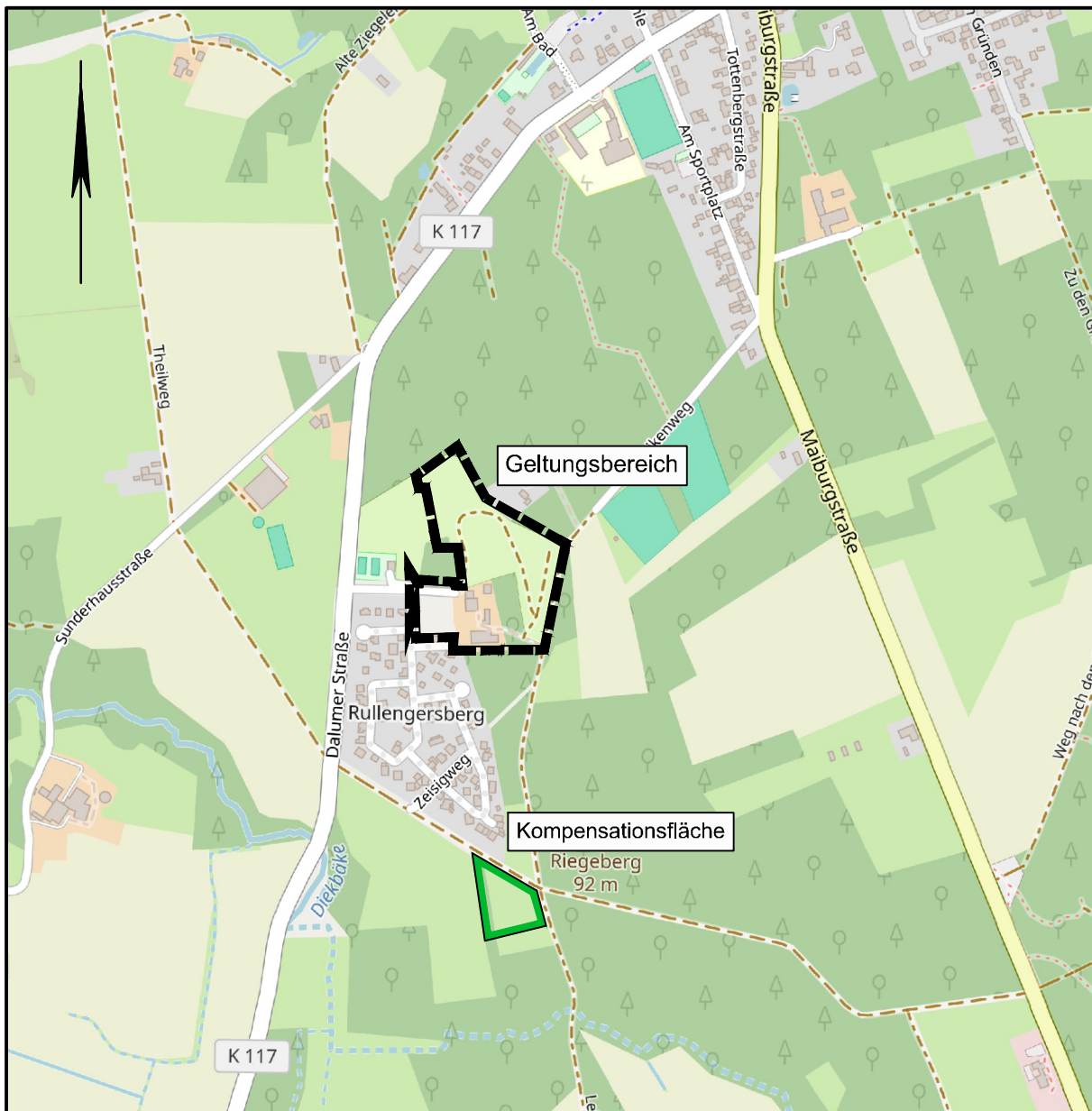




Übersichtskarte M. 1:10.000

© 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, 11.05.2026

	Datum	Zeichen
bearbeitet	05.2026	Dw
gezeichnet	05.2026	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

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

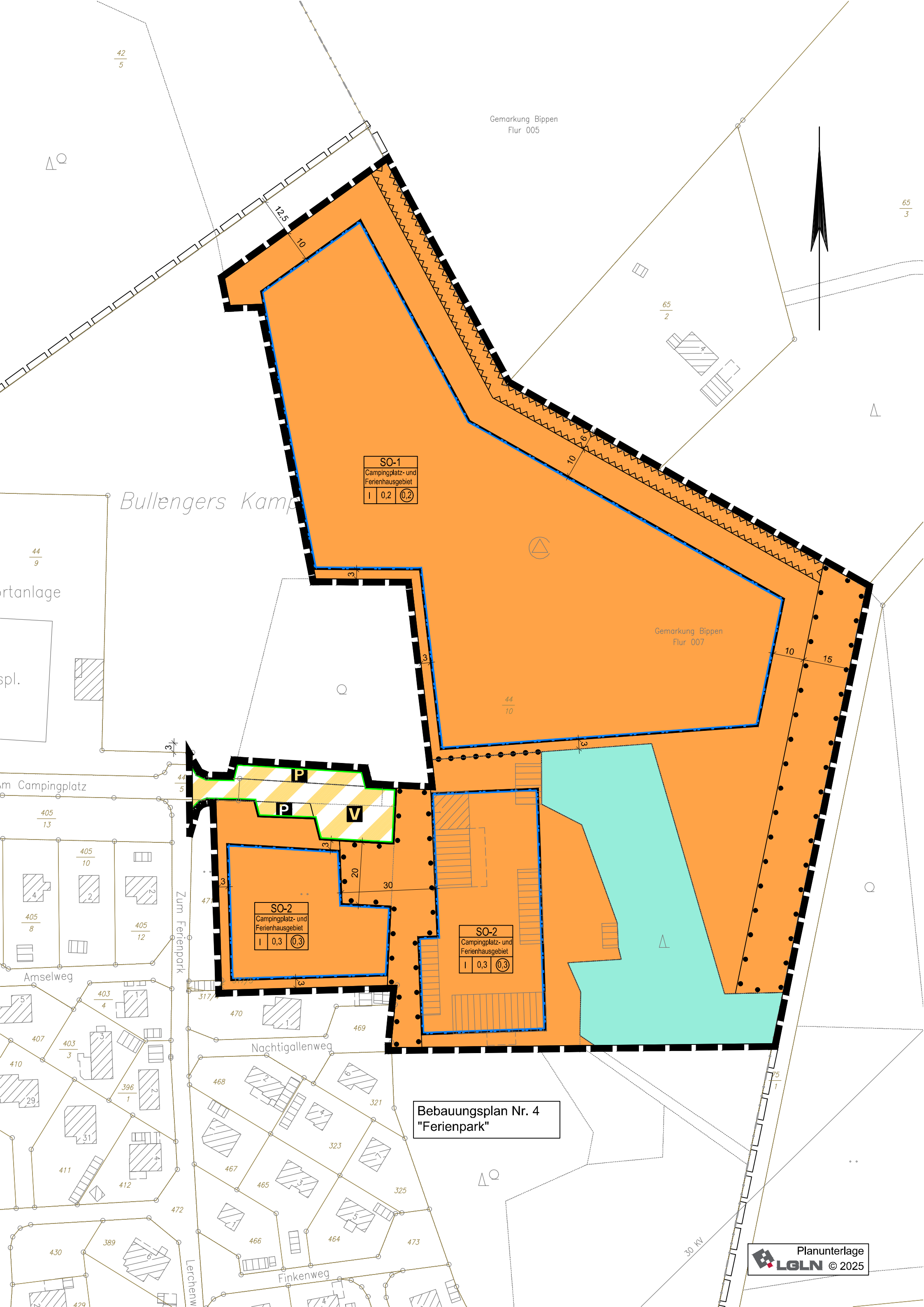


Gemeinde Bippen Bebauungsplan Nr. 4 "Ferienpark" - Neufassung, 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, mit baugestalterischen Festsetzungen

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

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)

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)
--

|| Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

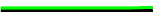
0,2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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



Verkehrsberuhigte Bereiche

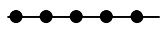
Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Wald

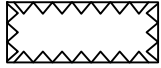
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 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

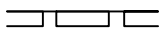


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vermerkungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne



Gemarkungsgrenze



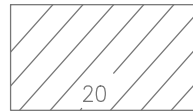
Flurgrenze



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, 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 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 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 2.700 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 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 auszugleichen 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 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-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 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.

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 Artenschutz

- Baufeldräumung (Brutvögel):

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 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 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. 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 Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.

- 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 Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres 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. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

- Auf eine nächtliche Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen 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 Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau im Fachdienst „Planen und Bauen“ eingesehen werden.