



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel - überbaubare Grundstücksflächen -
- SO** Sondergebiet - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0** Geschossflächenzahl
- 0,8** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig Abstände nach § 5ff NBauO)
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
- Einfahrt / Ausfahrt**

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Wasserflächen**
- Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen (5,0 m)**

Sonstige Planzeichen

- St** Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Teilbereiche 1-3) - passiver Lärmschutz - (siehe Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne**

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000

Landkreis: Osnabrück-Land

Gemeinde: Bersenbrück

Gemarkung: Bersenbrück

Flur: 7

Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
- Katasteramt -

Geschäftszeichen: L4-1210/2012

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2012

LGfL
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Osnabrück, den

(Unterschrift)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diese beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (örtliche Bauvorschrift), in der Sitzung am **22.04.2014** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel" dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Die Einzelhandelsnutzungen werden nachfolgend bestimmt und soweit raumordnerisch/städtebaulich erforderlich durch Festsetzung von Sortimentsgruppen und Verkaufsflächenzahlen spezifiziert. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) wird auf 0,26 festgesetzt. Die VKZ gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (VF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche (hier insgesamt ca. 4.736 m² Sondergebiet) maximal zulässig sind. Für folgende Sortimentsgruppen gelten die nachfolgend aufgeführten sortimentsbezogenen VKZ.
- Darüber hinaus sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe für sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente (gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010), unter Wahrung der VKZ von 0,26;
 - Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe;
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den o. g. Gewerbebetrieben zugeordnet sind;
 - Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.
- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w, res angegeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Ge-schoss	Teilbereich Aus-weisung		
		1	2	3
Nordseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB III Wohnen 35 dB Büro 30 dB
Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	-	-	-
Westseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	LPB V Wohnen 45 dB Büro 40 dB	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB III Wohnen 35 dB Büro 30 dB
Südseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB III Wohnen 35 dB Büro 30 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Ostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In dem o. a. Teilbereich sind die Außenwohnbereiche wie folgt anzuordnen (bei Neu- und Umbau):
- Anordnung von Außenwohnbereichen im Lärmschatten der Gebäude (Ostseite).

Die Teilbereiche 1-3 sind im Bebauungsplan gekennzeichnet sowie der Anlage 1.1 des Lärmgutachtens zu entnehmen.

- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzte Traufen- und Firsthöhe unverändert eingehalten wird (siehe Ziffer 4 und 5).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 4,10 m nicht überschreiten. Die vorgegebene Traufenhöhe ist auch bei erteilter Ausnahmegenehmigung gemäß Ziffer 3 unverändert einzuhalten.
- Die Firsthöhe wird auf max. 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Ursprungsbebauungsplan zu verwenden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschrift)

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den **22.04.2014**

Bürgermeister

Stadtdirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) 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, 79078 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.

HINWEISE

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN - alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307).

ENDFASSUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 90
„ZWISCHEN OVERBERGSTRASSE UND PRIGGENHAGENER STRASSE“
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 A BauGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.11.2012 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 18.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
--	---

Bersenbrück, den **22.04.2014**

Bersenbrück, den

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 27.09.2013 bis einschl. 28.10.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
--	---

Bersenbrück, den **22.04.2014**

Bersenbrück, den

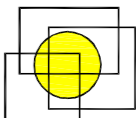
Stadtdirektor

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 22.04.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
---	--

Bersenbrück, den **22.04.2014**

Osnabrück, den 12.09.2013



PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35