

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Altlasten:** Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück besteht ca. 220 m nordwestlich des Plangebietes ein Altstandort (KRS Nr. 7407701011), der als Altlastverdachtsflächen eingestuft wird (siehe http://geoinfo.kos.de/webinfo/syrserv). Der Altstandort liegt in einem bebauten Bereich. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine Gefährdungen für das Plangebiet zu erwarten.
- Archäologische Denkmalfolge:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Steinzerkronationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinernungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischer 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, 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.
- Artenschutz:** Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Sichtwinkel an Straßeneinmündungen:** Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebene an jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

HINWEISE

- Außerkräftigen rechtswirksamen Bebauungspläne:** Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 116 verliert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 105 in den Bereichen, in denen er vom Bebauungsplan Nr. 116 abgelöst wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerfGE 4 C 310 - BVerfG). Ein vorgedrucktes Aufhebungsverfahren nach dem B-Plan Nr. 105 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
- Klimafolgenanpassung Hochwasserschutz:** Zur Vorbeugung von Schäden und sonstigen Gefahren durch Starkregenereignisse sollte das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasste Pläne und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden, insbesondere wenn Gebäude geplant sind, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Widerstehen“, „Widerstehen und/oder Anpassen“ entsprechend der Risikoprüfung der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Hochwasserschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Schutz von Versorgungsanlagen:** Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungssträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Öffentlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
- Richtfunkstreifen:** Über den Planbereich verlaufen Richtfunkstreifen. Beeinflussungen der Richtfunkstreifen durch die im Plangebiet zugelassenen Bauhöhen sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu erwarten.
- Ortsüblichkeit temporärer landwirtschaftlicher Immissionen:** Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Brandschutzbelange:** 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.
- Vermeidung von Leitungsschäden bei Pflanzmaßnahmen:** Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk W 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
- Schutz von Vegetationsflächen:** Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist grundsätzlich die DIN 18202 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzonen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hierauf u. a. der gesamte Kronenbereich zuzüglich 1,5 m einzuzäunen.)
- Verfügbarkeit und Einsehbarkeit von fachtechnischen Regelwerken:** DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug nehmen, werden bei der Stadt Bersenbrück, Markt 6, 49593 Bersenbrück, zur Einsicht bereitgehalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetztes (BauGB), des § 84 Abs. 1 u. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Bersenbrück diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **26.09.2024** als Sitzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNBVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNBVO
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Werbetechnik (nach dem Ortsartikel Kompensationsmodell) sollen auf der folgenden von der Stadt Bersenbrück bereitgestellten externen Ausgleichsfläche durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (siehe dazu auch die Ausführungen des Umweltberichtes, Kapitel 2.3.5).
 - Kantinen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNBVO)**
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitletferter nachstehender erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf bei Gebäuden mit Sattel-, Warm- und Krüppelwalmdach 9,00 m, bei Gebäuden mit Putzdach 8,00 m nicht überschreiten.
 - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNBVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNBVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Plaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schottersteinen.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNBVO)**
 - In der abweichenden Bauweise a25 sind Baukörperlängen bis max. 25 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNBVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- Regelungen zu Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNBVO)**
 - Für Garagen und Carports gelten folgende Auflagen: Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNBVO)**
 - Im WA 1 sind bei Wohngebäuden die Einzelhaus maximal 6, die Doppelhaushälfte maximal 3 Wohnungen zulässig. Im WA 2 sind bei Wohngebäuden die Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des unteren Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
- Ausschluss bestimmter fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
 - Die Verwendung der fossilen Brennstoffe Stein- und Braunkohle sowie Heizöl und Erdgas in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
 - In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Straße „Woltruper Wiesen“ bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schall-Dämmmaß (erf. RW, res) der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:
 - PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 65-70 dB(A))
 - PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A))
 - PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))

In den Bereichen zwischen der Straße „Woltruper Wiesen“ und der im Plan dargestellten Verkehrslärmisopleth (Beurteilungspegel nachts Lr > = 45 dB(A) nachts) sind bei Räumen, die der o.g. Straße zugewandt sind und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Fenster mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster auf der Straße Woltruper Wiesen abgewandten Gebäudeseite vorgesehen sind.

- Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
 - Im WA sind mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Werden auf einem Dach Solarthermie-Kollektoren installiert, kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ebenso angerechnet werden können mit Modulen oder Kollektoren belegte Dachflächen etwaiger Nebengebäude. Die vorstehende Auflage gilt für Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist.
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Je angefangene 500 m² Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche und je angefangene 300 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes zu verwenden.
 - Dächer von Garagen und Nebenanlagen (untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sind hiervon ausgenommen) mit einer Dachfläche über 15 m² und mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv, Vegetationstragschicht mind. 5 cm Einbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrenzung integriert werden und die Dachbegrenzungsfäche nicht verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 'A' dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Wallhecke als naturnahes Element für den Biotopverbund. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere die Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlaggebender Wurzelstöcke bleiben zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind ebenfalls zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Teilbereiche neben der Wallhecke sind als naturnaher Krautsaum zu entwickeln, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr. Alternativ ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Für Ansaaten sind ausschließlich standortspezifische Mischungen aus Regiosaatgut zulässig. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 'B' dient insbesondere der naturnahen Umgestaltung des bestehenden Grabens zu einem Gewässer mit wechselnden Böschungsnegungen, einem mindestens 4 m breiten naturnahen Krautsaum (Blühstreifen) an der Ostseite sowie der Anlage von Gewässerrandstreifen zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung. Für Ansaaten sind ausschließlich standortspezifische Mischungen aus Regiosaatgut zulässig. Die Böschungen und Randbereiche sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 'C' dient der Anlage von naturnahen Krautsäumen (Blühstreifen) als Element für den Biotopverbund. Entlang des östlich angrenzenden Gewässers sind für die Gewässerunterhaltung ein 5 m breiter Streifen freizuhalten, als grünländiger Saum anzulegen und als Extensivgrünland zu erhalten. Für Ansaaten sind ausschließlich standortspezifische Mischungen aus Regiosaatgut zulässig. Die Böschungen und Randbereiche sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 'E' dient der Anlage und Pflege einer grünländigen Grünfläche im Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Mindestens 50 % der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, mit einer Pflanzhöhe von mindestens einem Gehölz pro 2 m². Die Restflächen sind als naturnaher Krautsaum mit Regiosaatgut anzulegen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

- Als CEF-Maßnahme (vorgesehene Ausgleichsmaßnahme) sind für den Verlust von Nahrungshabitaten des Starns mindestens vier geeignete Nisthilfen auf der Kompensationsfläche „Prüngenhagen“ der Stadt Bersenbrück (Flst. 320, 322 und 324, Flur 4, Gemarkung Woltrup-Wehbergen) vor Beginn der Baufreimachung aufzuhängen.**
- Die Baufeldräumung (das Abschleppen von vegetationsbedecktem Oberboden, die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) ist nach Abschluss der Brutaison und vor Beginn der Brutzeit des Vogels (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die fallenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sollte das Abschleppen von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Teilraums erforderlich sein, sind diese Bereiche Strukturen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Lebens- oder Brutstätten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Lebens- und Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.**

- Aus Gründen des Insekten- und Fledermauschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere im Bereich des naturnahen Krautsaums und nach dem neuesten Stand der Technik, zu vermeiden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Dabei müssen die Röhren mit mehreren, schwächeren, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.**

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 394).

Baunutzungsverordnung – BNauVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 176).

Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024, Nr. 225).

Niedersächsische Bauordnung – NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024, Nr. 51).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – (NKoMVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024, Nr. 9).

Planunterlagen	Geschäftszeichen: P 20004
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Stadt Bersenbrück	
Gemarkung: Woltrup-Wehbergen	
Flur: 3	
Maßstab: 1:1.000	

Die dieser Planunterlagen 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 Verantwortung für nichtrichtige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entspringt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist erwerbsrechtlich möglich.

Angefertigt durch Obvl Jens Alves
Quakenbrück, den

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEUR
Danziger Straße 117, 49129 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-21
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

I / II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

a 25 abweichende Bauweise - Gebäude bis 25 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

B Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, Straßenentwässerung, sonstige straßenbautechnische Nebenanlagen

W Zweckbestimmung: Notwasserweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

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

Wasserflächen

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -

A Zweckbestimmung: Erhalt vorhandener Wallhecken, Biotopverbund (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1)

B Zweckbestimmung: Gewässergraben, Biotopverbund (siehe textl. Festsetzung Nr. 10.2)

C Zweckbestimmung: Gewässerschutz- und Gewässerräumstreifen, Biotopverbund (siehe textl. Festsetzung Nr. 10.3)

D Zweckbestimmung: Naturnahes Regenwasserrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.4)

E Zweckbestimmung: Anlage einer naturnahen Feldhecke, Biotopverbund (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.5)

- Für die Anlage von Scherrasen sowohl in den Hausgärten als auch im öffentlichen Bereich sind zur Förderung mesoklimatischer Gärten und Grünanlagen ausschließliche Landschaftsrasen mit Kräutern oder Regiosaatmischungen für entsprechende Standorte zu verwenden, z. B. Kräutersaatenmischung RSM 2.4 oder Regiosaatvarianten für die Region UG 1 der Firma Saaten Zeller. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.
- Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgende Fassungsvermögen besitzen: pro Wohngebäude mit max. einer Wohnung mind. 3 m³, pro Wohngebäude mit zwei und mehr Wohnungen mind. 2 m³ pro Wohnung. Die vorstehende Anforderung gilt, bis ein erforderliches Fassungsvermögen von 8 m³ erreicht wird, also ab 4 Wohnungen pro Wohngebäude. Auch bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen reicht dann eine Zisterne mit max. 8 m³ Fassungsvermögen aus; größere Zisternen dürfen, müssen aber nicht installiert werden. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überflutungen (z. B. bei Starkregenereignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen und einschlägiger technischer Regelwerke sind grundsätzlich zu beachten. Ausnahmen von der vorstehenden Verpflichtung Zisternen zu installieren, sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und nur zulässig, sofern der Einbau der Zisternen z. B. aufgrund zu kleiner oder sehr ungünstiger Grundstücksverhältnisse nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht und eine nicht beachtliche Härte darstellen würde.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB: Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 16.775 WE (Wertebilanzen (nach dem Ortsartikel Kompensationsmodell) sollen auf der folgenden von der Stadt Bersenbrück bereitgestellten externen Ausgleichsfläche durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (siehe dazu auch die Ausführungen des Umweltberichtes, Kapitel 2.3.5).

Maßnahmen zur Hasenerstellung in Gehrde-Rüsfort (Ostufer), Gemeinde Gehrde, Gemarkung Rüsfort, Flur 1, Flurstück 99 (th.w.)	16.775 WE
---	-----------

- B Örtliche Bauvorschriften (Baugestalterische Festsetzungen) – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO**
- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Warm-, Krüppelwalm- oder Putzdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Warm- und Krüppelwäldern mindestens 25 Grad, bei Putzdwächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNBVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNBVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
 - Einfriedrungen in Vorgartenbereichen sind nur bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen von der Straßenebene der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt eine maximale Höhe von 2,00 m. Die Einfriedungen sind nur in Form von Gehölzhecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Holz, Metall, Naturstein, Beton) dürfen verwendet werden, wenn sie durch die Gehölzhecke kaschiert werden. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststein bestehen, sind in Vorgärten nicht zulässig - auch nicht, wenn sie durch Gehölze kaschiert werden. Zur Schaffung einer artenschutzfreundlichen Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) ist zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterante der Zäunungen ein Mindestabstand von 0,10 m einzuhalten. Für die Heckpflanzung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

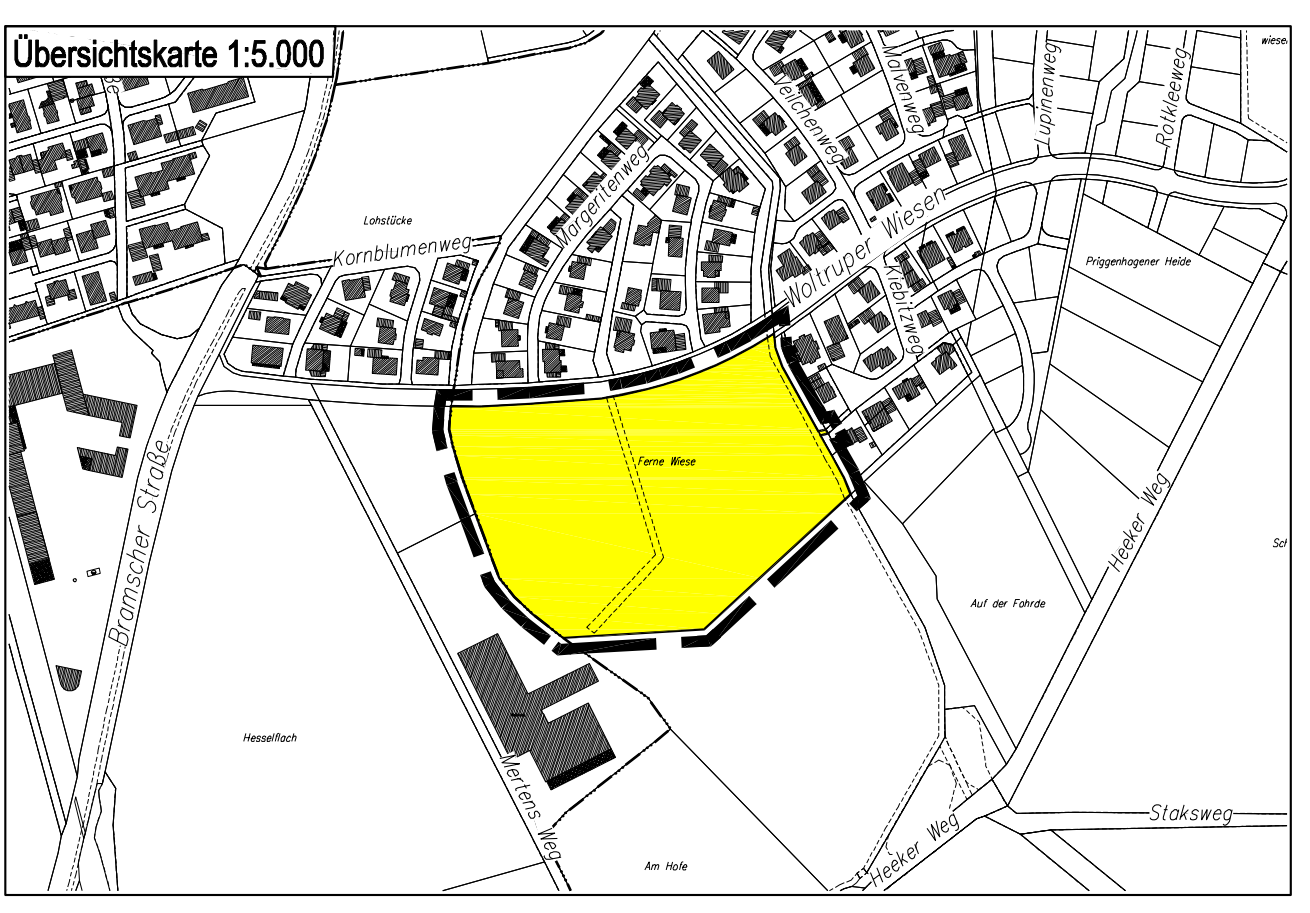
Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris u. Sorten	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingeflügelter Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium u. meserveae	Stechpalme
Ligustrum vulgare u. Sorten	Liguster
Taxus baccata	Europäische Kiefer

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Pflanz-/Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen, Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeschließung oder als Fassaden-Spritzschuttreifen im Abtropfbereich der Dächer dienen, nicht zulässig. Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

Bersenbrück, den 30.09.2024

(L.S.)

gez. Chr. Klütsch
Bürgermeister



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 116 „WOLTRUPER WIESEN V“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **10.02.2020** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **21.06.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am **15.10.2024** rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den 30.09.2024

(L.S.)

gez. Chr. Klütsch
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegrenzung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am **16.06.2024** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegrenzung wurden vom **27.05.2024** bis einschließl. **27.06.2024** gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bersenbrück, den 30.09.2024

(L.S.)

gez. Chr. Klütsch
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegrenzung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegrenzung wurden am gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Bersenbrück, den 30.09.2024

(L.S.)

gez. Chr. Klütsch
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - nach baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **26.09.2024** als Sitzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 30.09.2024

(L.S.)

gez. Chr. Klütsch
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Döhling & Tivisselmann
Sied. Behlendorf 3
Mühlentstraße 3 49074 Bersenbrück
Tel. (0541) 222 87 email: plan@pbw.de

Osnabrück, den 22.04.2024 / 07.05.2024 / 14.05.2024
03.09.2024