

Planunterlagen Geschäftszeichen: P 11002

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Bersenbrück-Stadt
Gemarkung: Hertmann
Flur: 5
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 22. Februar 2011). 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.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den Anmerkungen

Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE_e** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5 und 6
- GE_e** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- SO_e** Sondergebiet "Baumarkt / Gartencenter / Möbelmarkt" mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5 und 6
- SO_e** Sondergebiet "Baumarkt / Gartencenter / Möbelmarkt" mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 6,0** Baumassenzahl
- 0,8** Grundflächenzahl
- L_{Ek}** maximale Emissionskontingente L_{Ek} (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m² (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 77f NBauO)
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Einfahrt / Ausfahrt nur für Tankstellengelände

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Abwasserleitung**

Sonstige Planzeichen

- Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche IV bis V (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6 und 7)
- 90° A** Richtungssektoren A bis C (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bersenbrück und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **31.03.2015** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 59 „Sondergebiet Bersenbrück West“ aufgehoben. Die Bebauungspläne Nr. 12 „Industriezone West“, Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet West“, Nr. 46 „Industriegebiet Max-Planck-Straße“ und Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung“ werden, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
- Das Sondergebiet (SO) „Baumarkt / Gartencenter / Möbelmarkt“ dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von nicht erheblich belastenden, auch großflächigen Baumärkten, Gartencentern und Möbelmärkten. Die zulässigen einzelhandelsrelevanten Sortimentsgruppen werden nachfolgend bestimmt und soweit raumordnungsstädttebaulich erforderlich durch Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (absolut und sortimentsbezogen) spezifiziert. Die VKZ absolut gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (VF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche (hier insgesamt ca. 11.749 m² SO) maximal zulässig sind. Die VKZ sortimentsbezogen gibt an, wieviel Quadratmeter sortimentspezifische Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Als Obergrenze ist jedoch die VKZ absolut zwingend einzuhalten.

Zulässige Sortimentsgruppen	VKZ absolut	VKZ sortimentsbezogen	VF bei einer maximalen SO-Grundstücksfläche von 11.749 m²
	0,6		max. 7.049 m²
Baumarkt - Kernsortiment		0,34	max. 3.995 m²
Gartencenter - Kernsortiment		0,26	max. 3.054 m²
Möbelmarkt - Kernsortiment		0,26	max. 3.054 m²

- Nährversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente müssen mit dem Kernsortiment verwandt sein, dürfen dieses lediglich ergänzen und müssen diesem in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Nährversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs und 40 m² Verkaufsfläche je Warengruppe nicht überschreiten. Darüber hinaus sind im SO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären, unter Wahrung der absoluten VKZ von 0,6. Unzulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe mit den Nährversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel; Tabakwaren, Reformwaren; Getränke; Drogerie- und Parfümeriewaren; Apothekerwaren; Schnittblumen; Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen; Sanitätswaren; Bücher, Spielwaren, Bastelartikel; Bekleidung, Wäsche; Kurzwaren, Handelsartikel; Stoffe; Schuhe, Lederwaren; Sportbekleidung; Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte; Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger; Computer / Zubehör; Telekommunikation; Foto / Zubehör; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen; Haus- Tischwäsche, Bettwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Musikalien, Münzen, Pokale; Baby-/Kinderartikel sowie Sex-Shops;
 - Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären; den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Betriebspersonen;
 - den Gewerbebetrieben zugeordnete Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze;
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe1 - GEe4) sind Einzelhandelsbetriebe mit den Nährversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel; Tabakwaren, Reformwaren; Getränke; Drogerie- und Parfümeriewaren; Apothekerwaren; Schnittblumen; Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen; Sanitätswaren; Bücher, Spielwaren, Bastelartikel; Bekleidung, Wäsche; Kurzwaren, Handelsartikel; Stoffe; Schuhe, Lederwaren; Sportbekleidung; Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte; Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger; Computer / Zubehör; Telekommunikation; Foto / Zubehör; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen; Haus- Tischwäsche, Bettwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Musikalien, Münzen, Pokale; Baby-/Kinderartikel nicht zulässig. Abweichend hiervon sind im GEe4 Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte; Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger; Computer / Zubehör; Telekommunikation; Foto / Zubehör zulässig, wenn für diese Sortimente insgesamt eine sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl - VKZ (Definition siehe Festsetzung Nr. 2) von 0,33 (entspricht maximal ca. 790 m² sortimentsbezogene Verkaufsfläche) nicht überschritten wird. Nährversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.
 - Vergnügungsorten sind in den GEe auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnungsvermittlung, Sex-Shops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).
 - Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe1 - GEe4) sowie im Sondergebiet „Baumarkt / Gartencenter / Möbelmarkt“ mit Nutzungseinschränkung (SOe1 - SOe2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:
 - GEe1: tagsüber 68,0 dB(A), nachts 53,0 dB(A),
 - GEe2: tagsüber 66,0 dB(A), nachts 51,0 dB(A),
 - GEe3: tagsüber 67,0 dB(A), nachts 52,0 dB(A),
 - GEe4: tagsüber 63,0 dB(A), nachts 48,0 dB(A),
 - SOe1: tagsüber 67,0 dB(A), nachts 52,0 dB(A),
 - SOe2: tagsüber 66,0 dB(A), nachts 51,0 dB(A).Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte i im Richtungssektor k das Emissionskontingent L_{Ek,i} der einzelnen Teilflächen durch L_{Ek,i} + L_{Ek,zul,k} zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691 entsprechend dem in Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt erfüllt werden (siehe hierzu auch Kap. 4.5.2 des Fachbeitrags Schallschutz, RP Schalltechnik, 20.11.2014).

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EK _{zul,k} T [dB(A)]	EK _{zul,k} N [dB(A)]
A	0	90°	4	4
B	90°	180°	0	0
C	180°	0°	9	9

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:
X: 3427900,00 / Y: 5825450,00

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 sind zum Schutz gegen Verkehrslärm (B 214, Lohbecker Straße) bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf.R.w.res nach DIN 4109) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV	Aufenthaltsräume von Wohnungen: Bürräume oder ähnliches:	erf.R.w.res = 40 dB erf.R.w.res = 35 dB
Lärmpegelbereich V	Aufenthaltsräume von Wohnungen: Bürräume oder ähnliches:	erf.R.w.res = 45 dB erf.R.w.res = 40 dB

In Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche IV bis V, die der Lohbecker Straße und der Bundesstraße 214 zugewandt sind, sind Fenster mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den straßenabgewandten Fassaden vorgesehen sind.

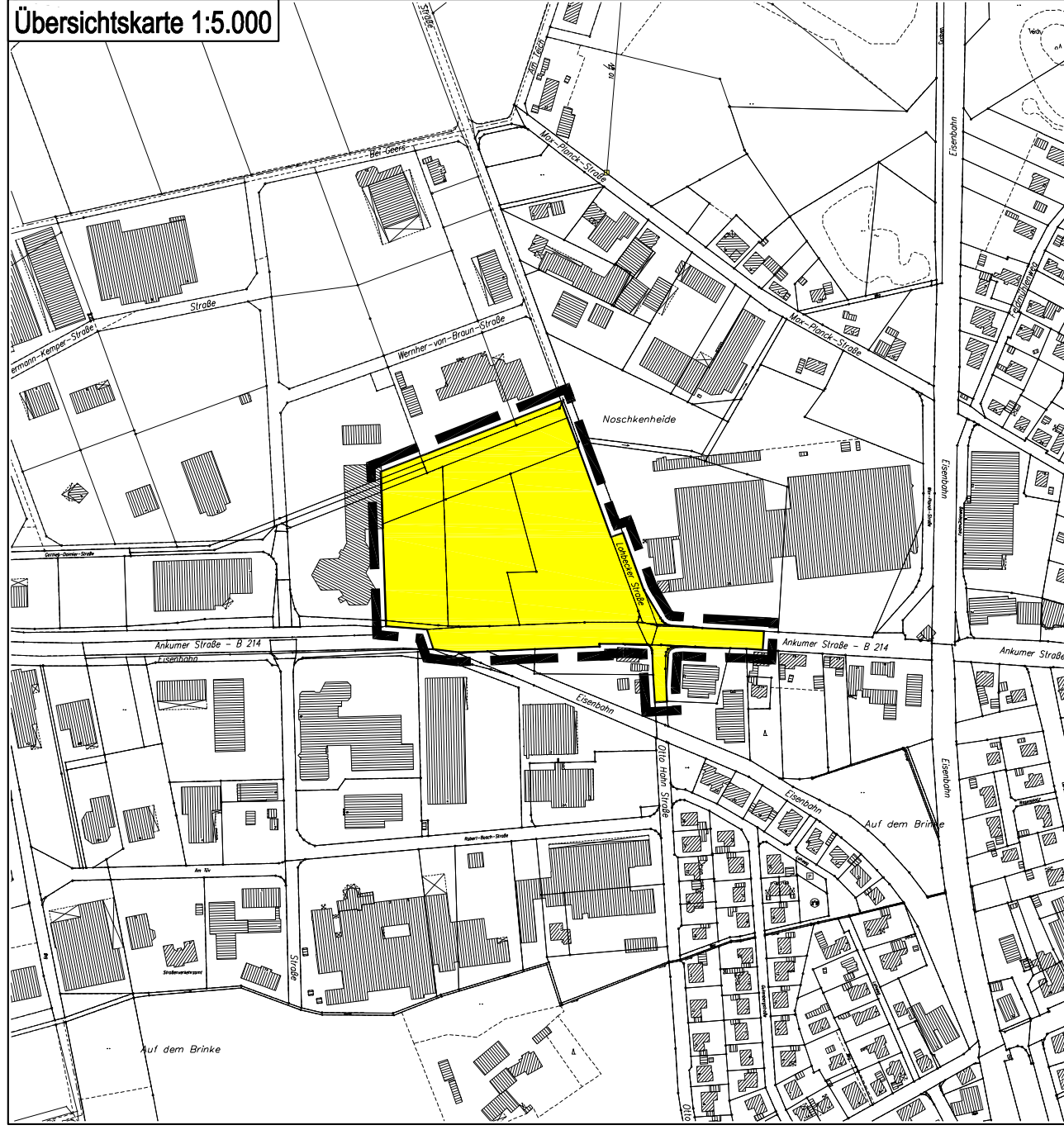
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV bis V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 15,00 m über Oberkante Mitte der erschließenden fertigen Straße liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugemeinschaftsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Je angefangene 800 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbäum gemäß der Liste in der Begründung (Kapitel „Landespflegerische Beurteilung“) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) anzupflanzen.

Bersenbrück, den **31.03.2015**

Bürgermeister Stadtdirektor

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NkomVG)** - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434).



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammeln, Schlacken sowie 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 tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Epochen 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.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 214 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen nicht errichtet werden. In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von baulichen Anlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 1 FStrGf).
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten soll die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln soll zudem die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar abgeschnitten werden, da hierauf keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind. Hierdurch kann der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Die Sichtwinke sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten (gemäß § 31 (2) NStrG). Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 108

„ANKUMER STRASSE / LOHBECKER STRASSE“
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)

STADT BERSENBRÜCK
SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 20.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bersenbrück, den 31.03.2015	Bersenbrück, den
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 28.11.2014 bis einschließlich 29.12.2014 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Bersenbrück, den 31.03.2015	Bersenbrück, den
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO Dehling & Wiselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 55
Bersenbrück, den 31.03.2015	Osnabrück, den 03.09.2014 / 10.09.2014 / 18.09.2014 / 10.11.2014 / 24.11.2014 / 16.01.2015 / 11.03.2015
Stadtdirektor	Stadtdirektor