

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurbüchels- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurbüchelsnummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- Verkehrsfächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Gewässerverrohrung
- Sonstige Planzeichen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers und der Stadt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Altlastenverdachtsflächen

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

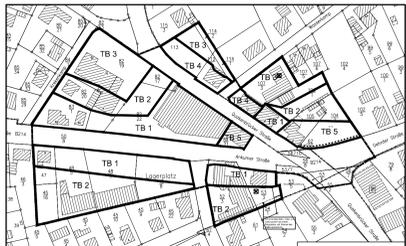
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

- Mischgebiete (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO**
 - Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgeländen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**
Als Ausnahme dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Balkone, Erker o.ä. die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,00 m überschreiten, sofern sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
- Angpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Je angelegene 8 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24**
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der Bundesstraße B 214 „Ankumer Straße“ bzw. „Gehrder Straße“ und der ehemaligen B 68 „Quakenbrücker Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu treffen.

Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden parallel zur angrenzenden Straße	Seitenfassaden gegenüber der angrenzenden Straße	Rückfassaden zur angrenzenden Straße	Geschoss					
				TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	
alle	V	IV	III	IV	V				
	V	IV	III	IV	V				
	IV	IV	III	III	V				
- Die Außenmaße von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmter Räume, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.**

Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden parallel zur angrenzenden Straße	Seitenfassaden gegenüber der angrenzenden Straße	Rückfassaden zur angrenzenden Straße	Teilbereiche					
				TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	
alle	V	IV	III	IV	V				
	V	IV	III	IV	V				
	IV	IV	III	III	V				



- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, der Einbau von schallgedämmten Lüftungsgeräten, die für Räume mit sauerstoffarmen Heizanlagen, die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigung- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Ebenerrdige Außenwände sind in der ersten Bauteile gegenüber den angrenzenden Straßen nur auf der Gebäuderückseite im Lärmstrahl der Gebäude zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

- Fassaden**
Zur Verkleidung geschlossener Fassadenflächen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden:
Glänzende Wandbauteile, glasierte oder greifartige Fliesen und Platten, Mauerwerksimitationen, Kunststoff, Bitumen und Glasbausteine.
Unzulässig sind außerdem glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerkflächen.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.
 - Werbeanlagen für die Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudehöhe und 1/5 der Gebäuhöhe nicht überschreiten.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechsellandem und sich bewegendem Licht.
- Antennenanlagen**
Antennenanlagen („Satellitenschüsseln“) müssen so angebracht werden, dass sie im öffentlichen Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie mindestens 5,00 m von der Straßentrifft zurückgesetzt anzubringen.
- Private Stellplatzbereiche**
 - Private Stellplätze - soweit sie für Kunden und Besucher öffentlich zugänglich sind - sind in Abstimmung auf die Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen im Sanierungsgebiet zu gestalten (Verwendung gleicher Materialien).

- Die zusammenhängend festgesetzten Stellplatzbereiche sind - soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen - mit einer Roten-Hecke einzuräumen (Fagus sylvatica). Die Hecke muss eine Mindesthöhe von 1,20 m aufweisen und darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- Einfriedigung der Vorgärten**
Die Einfriedigung der Vorgärten darf eine Höhe von 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**
- Sanierungsatzung gemäß § 142 BauGB**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Sanierungsgebiet Innenstadt - Erweiterung“ befindet sich überwiegend innerhalb des in der Innenstadt von Bersenbrück förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.
- Überplanung bestehender Bebauungspläne**
Durch den Bebauungsplan Nr. 112 „Sanierungsgebiet Innenstadt - Erweiterung“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7 „Kreuzung B 68 / B 214“, Nr. 25 „Kulturstraße“ sowie Nr. 48 „Lindenstraße / Rathaus“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 112 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 25 sowie Nr. 48 einschlägig der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.
- Straßenverkehrsregeln**
Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen (B 214 „Ankumer Straße“ bzw. „Gehrder Straße“ und Quakenbrücker Straße) beaufschlagt. Von den genannten Verkehrsweegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage im Plangebiet errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bausträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weiterer Immissionserschutzes geltend gemacht werden.
- Bahnanlagen**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- DIN-Vorschriften**
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Bersenbrück während der Öffnungszeiten vollständig zur Einsicht bereitgehalten.
- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bersenbrück diesen Bebauungsplan Nr. 112 „Sanierungsgebiet Innenstadt - Erweiterung“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bersenbrück, den 29.01.2018

gez. Klütisch
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Sanierungsgebiet Innenstadt - Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2017 ortsichtlich bekanntgemacht.

Bersenbrück, den 29.01.2018

gez. Klütisch
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hertmann, Flur 5
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2015
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Muppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.07.2015). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthoik ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 22.01.2018
Geschäftsnachweis: L4-635/2015

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Muppen - Katastramt Osnabrück - (Dienststempel) gez. D. Eckert
Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2017 ortsichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 04.07.2017 bis einsch. 04.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bersenbrück, den 29.01.2018

gez. Klütisch
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bersenbrück hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 29.01.2018

gez. Klütisch
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 112 „Sanierungsgebiet Innenstadt - Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2019 rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den 01.02.2018

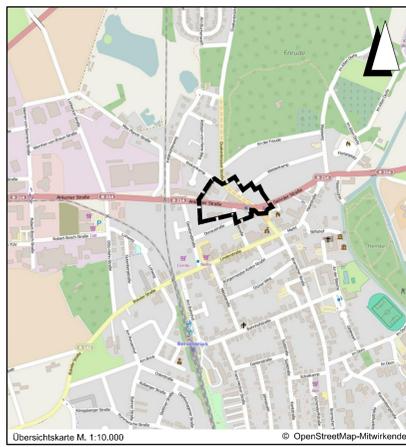
gez. Klütisch
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bersenbrück, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH bearbeitet 2017-09 Dw
gezeichnet 2017-09 Ber
geprüft 2017-09 Dw
freigegeben 2017-09 Dw

Plan-Nummer: H:\BERSENBRÜCK\1512\PLANE\Va_bplan-112_03_Abschrf-02.dwg (AbschrfLUG) - (V1-1-0)

STADT BERSENBRÜCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 112
"Sanierungsgebiet Innenstadt - Erweiterung"
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500