



Planunterlage

Kartengrundlage:

Quelle:

Landkreis:

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Liegenschaftskarte 1:1.000

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011

Osnabrück-Land

Stadt Bersenbrück

Hastrup

3

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 nichtentgeltliche 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 14.11.2011). 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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

zugelassen für das Land Niedersachsen

Quakenbrück, den .....

Offentl. best. Verm.-ing.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **04.03.2013** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die ihrem Typ und ihrer Störintensität nach zu den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gehören und die in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten.
- Im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten sind nicht zulässig: Lebensmittel, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe und sonstige Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik, Geschenkartikel, Zoobedarf, Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Tonträger), Foto, Film, Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren, Feinkost, Handarbeiten, Stoffe, Strickwaren.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf im Mischgebiet (MI) maximal 10 m, im Gewerbegebiet (GE) maximal 12,00 m über Oberkante Mitte der erschließenden fertigen Straße liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 3,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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 und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfüßig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude auch mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Der Erhalt vorhandener Bäume über 10 cm Brusthöhendurchmesser wird auf die anzupflanzenden Anzahl neuer Bäume angerechnet.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (LÖF) zulässig.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit die Versickerungseignung durch ein hydrogeologisches Fachgutachten nachgewiesen wird, in den Untergrund zu versickern. Hierbei ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Auskünfte über bestehende hydrogeologische Fachgutachten sind rechtzeitig bei der Stadt Bersenbrück einzuholen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“ mit der besonderen Zweckbestimmung - Erhalt einer vorhandenen Feldhecke - dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Feldhecke. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, bleiben zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Teilbereiche neben der Feldhecke sind als naturnaher Krautsaum zu entwickeln, mit maximal fünfmaliger Mahd pro Jahr, alternativ ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Anfallendes Mahgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „B“ mit der besonderen Zweckbestimmung - Erhalt eines vorhandenen Feldgehölzes - dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung des vorhandenen Feldgehölzes. Es ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, bleiben zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Teilbereiche neben und innerhalb des Feldgehölzes sind als naturnahe Krautvegetation zu entwickeln, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr, alternativ ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Anfallendes Mahgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten ist das Fällen, Roden und Zurückschneiden von Gehölzen nur in der Zeit vom 15.10. bis zum 28.02. zulässig. Im Falle eines Gebäudeabrisses und beim Fällen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm in 1,3 m Höhe sind Voruntersuchungen und eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich etwaiger Fledermaushabitate notwendig.
- Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßen-seitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von 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 „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Bersenbrück, den 04.03.2013

Bürgermeister

Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI

Mischgebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- GEe

Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 - 3
- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6

Geschossflächenzahl
- 5,5

Baumassenzahl
- 0,45

Grundflächenzahl
- I

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o

offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a

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

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen
- Zweckbestimmung: Straßenseitengraben

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Eit-Erdkabel
- vorhandene Gasleitung

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat - (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 10 und 11)
- Zweckbestimmung: Erhalt vorhandener Feldhecken
- Zweckbestimmung: Erhalt vorhandener Feldgehölze

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten 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

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Planzeichenvverordnung** 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 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279).

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 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 4 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 ert-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten.
- 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.

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „AUF DER HEIDE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 A BauGB)

STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am <b>26.09.2011</b> die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>08.01.2013</b> 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 04.03.2013	Bersenbrück, den .....
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>08.01.2013</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom <b>15.01.2013</b> bis einschl. <b>15.02.2013</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	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 04.03.2013	Bersenbrück, den .....
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am <b>04.03.2013</b> als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:
Bersenbrück, den 04.03.2013	
Stadtdirektor	
	<div></div> <div><b>PLANUNGSBÜRO</b> Dehling &amp; Tiewelmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35</div>
	Osnabrück, den 10.01.2013 / 22.02.2013