



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**WA** Allgemeine Wohngebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 0,6 Geschößflächenzahl  
 0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)  
 II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
 O Offene Bauweise  
 E Nur Einzelhäuser zulässig  
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gemeindestraße)  
 Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
 Verkehrsberuhigung  
 Fußweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
 Trafo  
 Fläche für Versorgungsanlagen

**GRÜNFLÄCHEN**  
 Grünfläche öffentlich  
 Parkanlage  
 Spielplatz

**FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
 RRB Regenrückhaltebecken

**PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Sichtwinkel  
 Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall zur Bundesbahn - Höhe gemäß "Schalltechnisches Gutachten" - Anlage der Begründung - und zur Bundesstraße 68 mind. 3,00 m über Gelände)  
 Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze  
 Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gemeindestraße)  
 Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
 Verkehrsberuhigung  
 Fußweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
 Trafo  
 Fläche für Versorgungsanlagen

**Planunterlage** angefertigt vom  
**Katasteramt Osnabrück**  
 Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Bersenbrück, Stadt  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000  
 Gemarkung Bersenbrück, Flur 8  
 Feldvergleich vom 22.10.1991  
 Az.: V 2071/91  
 Katasteramt Osnabrück, den 24.10.1991

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**GRÜNFLÄCHEN**  
 Grünfläche öffentlich  
 Parkanlage  
 Spielplatz

**FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
 RRB Regenrückhaltebecken

**PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Sichtwinkel  
 Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall zur Bundesbahn - Höhe gemäß "Schalltechnisches Gutachten" - Anlage der Begründung - und zur Bundesstraße 68 mind. 3,00 m über Gelände)  
 Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze  
 Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gemeindestraße)  
 Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
 Verkehrsberuhigung  
 Fußweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
 Trafo  
 Fläche für Versorgungsanlagen

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 295) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363 ff), hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 29.09.92

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt in den eingeschossigen Gebieten von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Geschöß zulassen, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöß im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt. Von dieser Ausnahmemöglichkeit ist die Baugrenze entlang der Bundesbahnstrecke aus Gründen des Schallschutzes ausgeschlossen. In Höhe der Bundesbahnstrecke ist diese Ausnahmemöglichkeit auch zu berücksichtigen, wenn die Aufwindhöhe des Dachgeschößes einsch. der Fenster, im Horizontalen nicht überschreitet.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite - von Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut -, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.
- An den Außenseiten des Wendeplatzes müssen Freihaltezonen (von max. 1,00 m), die im Plan gestrichelt dargestellt sind, für Fahrzeugüberhanglängen von festen Einbauten freigehalten werden.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Begründung zulässig.

**Gestalterische Festsetzungen:**

- Die Dachausbildung muß als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebel sind zulässig. Die Dachneigung muß bei eingeschossiger Bauweise zwischen 35 und 45 Grad und bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 28 und 38 Grad betragen. Garagen gem. § 12 NBauO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Bersenbrück, den 07.10.92

Osnabrück, den 19.08.1992

KATASTERAMT OSNABRÜCK

Unterschrift *[Signature]*  
 Vermessungsbeamter

Bürgermeister als Ratsvorsitzender *[Signature]*  
 Stadtdirektor *[Signature]*

**HINWEISE:**

- Von der Bundesstraße und der Bundesbahn können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der ~~Städtebauliche~~ keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 68 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
- Die Neubaugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 68 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen, festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
- Die Bauverbotszone des § 9 (1) FStrG gilt - wie für die Baugrenzen - auch für Aufschüttungen größeren Umfanges. Aus Gründen des berechtigten Immissionsschutzes für das angrenzende Baugebiet ist das Straßenbauamt Osnabrück jedoch bereit, unter Beachtung der nachstehenden Auflagen dem Bau des Lärmschutzwalles zuzustimmen:
  - Der geplante Lärmschutzwall ist straßenseitig entsprechend den "Richtlinien für Lärmschirme außerhalb von Kunstbauten" zu errichten. Zwischen Straßeneigentumsgrenze und Dammfuß ist eine Berme von mindestens 60 cm Breite einzuhalten.
  - Die Böschung des Lärmschutzwalles zur Bundesstraße 68 hin ist mit einer Neigung gleich oder kleiner 1 : 1,5 herzustellen und durch Pflanzenmaßnahmen gegen Erosion zu schützen.
  - Die Straßengrundstücke der Bundesstraße 68 sind - auch während der Bauzeit - von jeglichen Aufschüttungsmaterialien (abrollende Steine, Bodenmassen usw.) freizuhalten.
  - Der Baustellenverkehr ist ausschließlich rückwärtig abzuwickeln. Der Verkehrsraum der Bundesstraße 68 darf auch vorübergehend nicht in Anspruch genommen werden.
  - Die Vorflut der Straßenseitengraben entlang der Bundesstraße 68 ist aufrechtzuerhalten.
  - Nähere technische Einzelheiten über Höhe, Breite, Böschungsneigung und Entwässerung des geplanten Lärmschutzwalles sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Osnabrück festzulegen. Für den Bau des Lärmschutzwalles sind vom Planungsträger entsprechende Planunterlagen unter Einbeziehung der straßenbaulichen Elemente der Bundesstraße 68 zu erarbeiten und dem Straßenbauamt Osnabrück vor Baubeginn vorzulegen.
- Entlang des Lärmschutzwalles ist am Böschungsfuß zur Deutschen Bundesbahn eine Entwässerungsmulde anzulegen. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ist im Abstand zum Gleis so zu wählen, daß keine Behinderungen in der Sicht und evtl. Gefährdungen entstehen.
- Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Immissionen ausgehen. Diese notwendigen Immissionen der Landwirtschaft müssen als Vorbelastung anerkannt werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 58**  
**„WOHN PARK - SÜD IV“**  
 - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
**STADT BERSENBRÜCK**  
 LANDKREIS OSNABRÜCK

**URRSCHRIFT**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.07.91 ortstüblich bekanntgemacht.  
 Bersenbrück, den 07.10.92

*[Signature]*  
 Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 15.04.93 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.93 rechtsverbindlich geworden.  
 Bersenbrück, den 21.04.93

*[Signature]*  
 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.04.92 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.04.92 ortstüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.04.92 bis 02.06.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Bersenbrück, den 07.10.92

*[Signature]*  
 Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Bersenbrück, den 07.10.92

*[Signature]*  
 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.92 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Bersenbrück, den 07.10.92

*[Signature]*  
 Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Bersenbrück, den 07.10.92

*[Signature]*  
 Stadtdirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage ~~unter Erteilung von Auflagen, die~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
 Osnabrück, den 23. FEB. 1993

Landkreis Osnabrück  
 Der Oberkreisdirektor  
 In Vertretung *[Signature]*

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ  
 Nikolaifort 1-2 - 4500 Osnabrück  
 Tel. (0541) 22257

Osnabrück, den 23.3.1992/10.4.1992/11.8.92