



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNFLÄCHEN
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	Grünfläche öffentlich
	Parkanlage
	Spielplatz
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
<b>06</b> Geschosflächenzahl	<b>RRB</b> Regenrückhaltebecken
<b>0,4</b> Grundflächenzahl	
<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	<b>□□□□</b> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
BAUWEISE, BAUGRENZEN	SONSTIGE PLANZEICHEN
<b>0</b> Offene Bauweise	<b>□</b> Nicht überbaubare Grundstücksflächen
<b>E</b> Nur Einzelhäuser zulässig	<b>-o-o-</b> Abgrenzung unterschiedlicher Anlagen
<b>ED</b> Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<b>□</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
<b>—</b> Baugrenze	<b>□</b> Sichtwinkel
<b>→</b> Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)	<b>□</b> Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand zur Bundesbahn - Höhe gemäß "Schalltechnisches Gutachten" - und zur Bundesstraße 68 mind. 3,00 m über Gelände)
VERKEHRSFLÄCHEN	<b>□</b> Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze
<b>□</b> Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gemeindestraße)	<b>□</b> Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
<b>□</b> Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	
<b>V</b> Verkehrsberuhigung	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.10.1991). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
<b>F</b> Fußweg	Osnabrück, den 19.08.1992
<b>□</b> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	KATASTERAMT OSNABRÜCK
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	Unterschrift
<b>□</b> Trafo	Vermessungsbeamter
<b>□</b> 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  
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.

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 Geschos zulassen, wenn es sich dabei um ein Dachgeschos im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt. Von dieser Ausnahmemöglichkeit ist die Baugrenze entlang der Bundesbahnstrecke aus Gründen des Schallschutzes ausgeschlossen. Wenn die Dachgeschosse auch als Dachgeschoss des Hauses genutzt werden, ist die Dachgeschosse auch als Dachgeschoss des Hauses zu betrachten.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite - von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden 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

Vermessungsbeamter

HINWEISE:

- Von der Bundesstraße und der Bundesbahn können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßensanierung 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 Umfangs. 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 Lärmschutzwand 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 aufrechtzuhalten.
  - 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 von 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	
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 ortsüblich bekanntgemacht. Bersenbrück, den 07.10.92 ..... 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 ..... Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.04.92 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.04.92 bis 02.06.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bersenbrück, den 07.10.92 ..... 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 ..... 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 ..... Stadtdirektor	Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Bersenbrück, den ..... Stadtdirektor
Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Aufträgen, die keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Osnabrück, den 23. FEB. 1993 Landkreis Osnabrück Der Oberkreisdirektor In Vertretung	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ Nikolaistraße 1-2 - 4500 Osnabrück Tel. (0541) 22257 Osnabrück, den 23.3.1992/10.4.1992 .....