



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- GE_e** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2
 - Gle** Industriegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 5,5** Baumassenzahl
 - 0,6** Grundflächenzahl
 - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft
 - Bahnanlagen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Unterirdische Haupttrinkwasserleitung - DN350
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes zu belastende Flächen
 - Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche IV + V (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3 + 4)
 - Grenze des Bereiches mit Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)
 - Grenze des Bereiches mit Geruchsstundenhäufigkeit > 15% der Jahresstunden Beurteilungsfächen 50 x 50 m (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
 - Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)
- Planunterlagen**
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Ahausen Flur 8 Maßstab: 1:1000
- Die dieser Planunterlagen 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 Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.08.2004). 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.
- Osnabrück, den 30. August 2007
- Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück - Katasteramt -
- gez. Dr. Wissel - Vermessungsdirektor -

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **19.06.2007** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den gekennzeichneten Bereichen mit einer Geruchsstundenhäufigkeit an mehr als 15 % der Jahresstunden (nördlich der dargestellten Isoplethe) sind aufgrund der hier einwirkenden landwirtschaftlichen Gerüche Wohn- und Aufenthaltsräume, Verkaufsräume, Unternehmen der Textil- und Lebensmittelbranche oder vergleichbare Nutzungen nicht zulässig.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE_e, Gle) dürfen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, nicht überschritten werden:
 - GE_e: tags 58,0 dB(A) und nachts 43,0 dB(A).
 - Gle1: tags 66,0 dB(A) und nachts 51,0 dB(A).
 - Gle2: tags 57,5 dB(A) und nachts 42,5 dB(A).
 Die Berechnung des angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei der Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zu dem vorgegebenen IFSP für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden. Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionspunkt und des IFSP der zulässige Immissionsanteil am Immissionspunkt (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r = 1,5 \cdot d$ entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r . Umverteilungen des IFSP zwischen den Teilflächen eines Betreibers können vorgenommen werden.
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind zum Schutz gegen Verkehrslärm bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf.R'_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf.R' _{w, res} = 40 dB
	Büroräume oder ähnliches:	erf.R' _{w, res} = 35 dB
Lärmpegelbereich V	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf.R' _{w, res} = 45 dB
	Büroräume oder ähnliches:	erf.R' _{w, res} = 40 dB
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende 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.
- In den durch die Verkehrslärm-Isophone, Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A), gekennzeichneten Bereichen (nördlich der Isophone) sind für Fenster von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimente nicht zulässig: Lebensmittel, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe und sonstige Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik, Geschenkartikel, Zobedarf, Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Tonträger), Foto, Film, Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren, Feinkost, Handarbeiten, Stoffe, Strickwaren.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet darf maximal 15,00 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 5,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Die Grundflächenzahl (von 0,6) 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 ganzzahlig wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fuganteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig.
- Je angefangene 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsflächen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB: Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 25.337 Werteinheiten (WE) sollen außerhalb des Plangebietes auf der „Ersatzfläche am Bohlenbach“ der Stadt Bersenbrück (Stadt Bersenbrück, Flur 1, Flurstücke 8/1, 8/4, 8/5, 10/3) durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht konkret beschrieben. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet. Die Umlegung der erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach der „Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB“.

Bersenbrück, den 19.06.2007

gez. Kräuter
Bürgermeister

gez. Dr. Lübbersmann
Stadtdirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433) 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 Arbeit gestattet.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

HINWEISE

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 214 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraßen bzw. an das Bahngelände mit den dazugehörigen Nebenanlagen angrenzen, sind mit einer lückenlosen, festen, mindestens 1,00 m hohen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten. Der Abstand der Einfriedigung zur Gleisachse muss mindestens 3,00 m betragen.
- Von der Bundesstraße 214 und der Bahnlinie können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissions-schutzes geltend gemacht werden.
- Für den Bereich der Bahnanlagen gelten folgende Auflagen:
 - Um unbefugtes Betreten oder Befahren von Bahnanlagen zu verhindern, ist auf der ganzen Länge der Grundstücksgrenze zur Bahn eine entsprechende Einfriedigung vorzusehen.
 - Die Einleitung von anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwasser in den an der Nordgrenze verlaufenden Bahnseitengraben ist nicht zulässig.
 - Kreuzungen oder Längsführungen von Versorgungsleitungen mit der Bahn sind vor deren Ausführung bei der Bahn zu beantragen.
- Das Plangebiet liegt im Tieffluggebiet AREA 1.
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei einer Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 91 „GEWERBEPARK AHAUSEN“ STADT BERSENBRÜCK SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK	
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2007 rechtsverbindlich geworden.
Bersenbrück, den 19.06.2007	Bersenbrück, den 21.09.2007
gez. Dr. Lübbersmann Stadtdirektor	gez. i.V. Böse Stadtdirektor
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 30.08.2005 bis einsch. 07.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschickheit gemäß § 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Bersenbrück, den 19.06.2007	Bersenbrück, den
gez. Dr. Lübbersmann Stadtdirektor	Bersenbrück, den
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 19.06.2007 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Bersenbrück, den 19.06.2007	PLANUNGSBÜRO Dehling & Wisselmann Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35
gez. Dr. Lübbersmann Stadtdirektor	Osnabrück, den 18.10.2004, 01.12.2004, 27.01.2005 / 27.04.2005, 07.05.2007