



**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: 2824A-D  
Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.07.1993). 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 17. Okt. 1995  
Im Auftrag  
Katasteramt Osnabrück  
(Unterschrift)  
Vermessungsbeamt

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Wae Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschosflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
g Geschlossene Bauweise  
Baugrenze  
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfächrichtung)

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße)  
Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
V Verkehrsberuhigter Bereich  
F Fußweg  
R Radweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
Trafo  
Erdkabel

**HAUPTVERSORGUNGSLINIE**  
Erdkabel

**GRÜNFLÄCHEN**  
Grünfläche - öffentlich -  
Spielplatz  
Parkanlage

**PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -  
SONSTIGE PLANZEICHEN  
GGA Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen  
Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter  
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall - Höhe 3,00 m über Bahngleis)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Von festen Einbauten freizuhaltende Flächen für Fahrzeugüberhanglängen

**HINWEISE:**  
Von der Bahnlinie können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Anlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Deutschen Bahn AG keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht 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.  
Zur Gewährung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.  
Bei der Bepflanzung des Lärmschutzwalles müssen die erforderlichen Pflanzabstände zu der Bahnanlage eingehalten werden.

**PRÄAMBEL:**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 20.06.95 als Satzung beschlossen.

**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.
- Im Allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung (Wae) sind als Vorkehrung gegen Lärmimmissionen von der Bundesbahn Aufenthaltsräume mit Fenstern an der Westseite (Richtung Bahnlinie) der Gebäude über dem Erdgeschoß nur dann zulässig, wenn die Fenster der Schallschutzklasse 3 (R' = 35 - 39 dB(A)) entsprechen. Das resultierende Schalldämm-Maß R der sonstigen Außenbauteile (Wände, Dächer, Lüftungselemente) muß ebenfalls diese Anforderungen erfüllen. Gleichzeitig muß eine weitere Be- und Entlüftung der Räume durch Fenster auf der Süd-, West- oder Nordseite der Gebäude oder durch eine schallisolierte Entlüftung innerhalb der Fenster (Fenster mit integrierter, schallisolierter Be- und Entlüftung) sichergestellt werden (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Mitte Oberkante fertiger Straße - Fußweg - bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,20 m nicht überschreiten.
- Zu dem das Baugrundstück erschließenden Fußweg darf die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, höchstens 6,0 m betragen.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschafts-gerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
- Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- An den Außenseiten des Wendeplatzes muß eine Freihaltezone von 1 m - im Plan gestrichelt dargestellt - für Fahrzeugüberhanglängen von festen Einbauten freigehalten werden.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:**

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung soll zwischen 26 und 36 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite.
- Für Garagen gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt auch Flachdächer zulassen.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den 17.11.95  
Gandl  
Bürgermeister  
STADT BERSENBRÜCK  
Stadtdirektor

**BEBAUUNGSPLAN NR. 67**  
**„FRANZ - HECKER - STRASSE - WEST“**  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
**STADT BERSENBRÜCK**  
**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**URSCHRIFT**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.03.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.94 ortsbüch bekanntgemacht.  
Bersenbrück, den 17.11.95  
Stadtdirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Osnabrück, den 4. März 1996  
Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.02.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.95 ortsbüch bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 17.02.95 bis zum 17.03.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Bersenbrück, den 17.11.95  
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 29.03.96 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.03.96 rechtsverbindlich geworden.  
Bersenbrück, den 16.04.96  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.06.95 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 20.06.95 bis zum 20.07.95 ortsbüch bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 20.06.95 bis zum 20.07.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.  
Bersenbrück, den 17.11.95  
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 17.11.95  
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Bersenbrück, den 17.11.95  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Bersenbrück, den 17.11.95  
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
**PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ**  
Regional-Bauleitplanung u. Landespflege  
Nikolaikirche 1-2, 49074 Osnabrück  
Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 2 01 6 35  
Osnabrück, den 30.11.1994