PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -

- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23(5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(0,5) Geschoßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraßen)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

F Zweckbestimmung: Fußweg

L Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Wasserflächen

R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken -

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

G Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gewässerschutz- und Gewässerräumstreifen -

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwall (Höhe mindestens 3,50 m über Bahngleisoberkante, siehe Hinweis Nr. 4)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

65 / 65 / 45 — Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

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 **27.09.2004** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
2. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschossflächenzahl anzurechnen.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
4. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
5. Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
6. 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 breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
7. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
8. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
9. Für die abweichende Bauweise gilt folgendes: Gebäude sind nur in offener Bauweise und bis zu einer Baukörperlänge von maximal 25,0 m zulässig.
10. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu verwenden.
11. Je angefangene 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
12. Je angefangene 350 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).
13. Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
    Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 16.019 Werteinheiten sollen außerhalb des Plangebietes auf einer Ausgleichsfläche (Stadt Bersenbrück, Gemarkung Bersenbrück, Flur 6, Flurstück10/7) durchgeführt werden (siehe die Ausführungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages). 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 Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB".

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Östlich des Plangebietes wurden 1991 bei Bauarbeiten zum „Wohnpark Süd" Reste einer Siedlung der vorrömischen Eisenzeit (ca. 700 v. Chr. - Chr. Geb.) ausgegraben. Da sich diese Siedlung bis in das neue Plangebiet erstrecken könnte, sind vor Beginn jeglicher Erdeingriffe archäologische Untersuchungen, zunächst in Form von Prospektionsgrabungen, notwendig. Die zuständige Denkmalbehörde, die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, ist daher mindestens **sechs Monate** vor Erschließungsbeginn zu kontaktieren, um die notwendige Vorgehensweise zu planen. Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende archäologische Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
2. 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

1. An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 88 „Wohnpark Süd- West III" tangiert die DB-Strecke Oldenburg–Osnabrück. Aus den angrenzenden Flächen dürfen Abwässer jeglicher Art (z.B. Regenwasser, Schmutzwasser) nicht zum Bahngelände hin abgeleitet werden. Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten, so dass Schäden an Bahnanlagen durch Windwurf nicht zu befürchten sind. Die von der Bahn AG zugelassenen Gehölzarten sind zu beachten. Bei der Vorlage von Bauanträgen für Baumaßnahmen ist die Bahn Netz AG, Niederlassung Nord, Immobilienmanagement, Lindenallee 3, 30173 Hannover, Tel. 0511/286-49378, zu beteiligen.
3. Von der Bahnlinie gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Baulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Die Böschung des Lärmschutzwalles zur Bahnlinie hin ist mit einer Neigung gleich oder kleiner 1 : 1,5 herzustellen und durch Pflanzmaßnahmen gegen Erosion zu schützen.
5. 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.
6. 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.
7. Der Planbereich liegt gem. Landesraumordnungsprogramm in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

PLANUNTERLAGE L4-5/2003

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Osnabrück
Stadt:	Bersenbrück
Gemarkung:	Bersenbrück
Flur:	1
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 das Gesetz vom 11. Juli 1994, Nds. GVBl. S. 300)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.01.2003). 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 .....

Katasteramt Osnabrück

.....
(Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 „WOHNPARK SÜD - WEST TEIL III"

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **03.12.2002** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **15.01.2003** ortsüblich bekannt gemacht. Bersenbrück, den **27.09.2004** ..... Stadtdirektor	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 .... Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **05.02.2004** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **13.08.2004** bis einschl. **13.09.2004** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bersenbrück, den **27.09.2004** ..... Stadtdirektor	Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. d. EAG Bau vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Bersenbrück, den .... Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden. Bersenbrück, den .... Stadtdirektor	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **27.09.2004** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Bersenbrück, den **27.09.2004** ..... Stadtdirektor	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom: Osnabrück, den 06.02.2003 / 02.08.2004 / 20.09.2004