



**Planunterlage**  
**Kartengrundlage:**  
  
**Landkreis:**  
**Gemeinde:**  
**Gemarkung:**  
**Flur:**  
**Maßstab:**

**Geschäftszeichen: P 15012**  
**Liegenschaftskarte 1:1.000**  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015  
**Osnabrück**  
**Stadt Bersenbrück**  
**Bersenbrück**  
**4**  
**1:1.000**

**VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

**ALVES**

Die dieser Planunterlage 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 nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.06.2015). 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.  
Angefertigt durch

Quakenbrück, den .....  
.....  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
  
**Art der baulichen Nutzung**  
  
**Maß der baulichen Nutzung**  
  
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
  
**Sonstige Planzeichen**

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
- überbaubare Grundstücksflächen -  
  
**WA** WA - nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**0,5** Geschossflächenzahl  
**0,4** Grundflächenzahl  
**I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**0** offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**P** Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes zu belastende Flächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (örtliche Bauvorschrift), in der Sitzung am **07.10.2015** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird auf max. 9,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,85 m nicht überschreiten.
- Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzte maximale First- und Traufenhöhe nicht überschritten wird.
- Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. 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 breitflächig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Bereits vorhandene Laubbäume (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) können dabei angerechnet werden.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste in der Begründung zulässig.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Wal-, oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den 07.10.2015

Bürgermeister

Stadtdirektor

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 79078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten soll die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**HINWEISE**

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der ert-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Gerüchen-, Staub- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**ENDFASSUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 109 „INNENENTWICKLUNG WASSERKAMP“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 A BauGB)**  
**- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**  
**STADT BERSENBRÜCK**  
**SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **18.02.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am **06.07.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den 07.10.2015

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **06.07.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **14.07.2015** bis einschl. **14.08.2015** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den 07.10.2015

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **07.10.2015** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 07.10.2015

Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

**PLANUNGSBÜRO**  
**Dehling & Wisselmann**  
**Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung**  
**Spindelstraße 27 49080 Osnabrück**  
**Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35**

Osnabrück, den 26.06.2015 / 01.07.2015 / 01.09.2015

F:\ARBEIT\PLANS\BMBR\109\_Plan\_Endfassung.dwg \_del\_ 10.11.2015 10:10:57, Tlx.pdfFactory Pro (2.56) (tempor\j\c3\_pdf\_302444.d