



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WS Kleinsiedlungsgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- Q2 Grundflächenzahl
- Q4 Geschoßflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGENSANLAGEN**

Trafo

**HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**

- El-Freileitung mit Schutzstreifen
- W Wasserleitung

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

- Bach / Graben mit Böschung
- Gewässerschutzstreifen

**PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Grenze des räumliche Geltungsbereiches
- Sichtwinkel (Hinweis)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes

**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 30.06.1994 als Satzung beschlossen:

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

1. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zahl der Vollgeschosse“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um + 1 Vollgeschöß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 (4) NBauO als Vollgeschosse gelten. Bei Vollgeschossen im Dachgeschöß und in andere Geschossen sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschößflächenzahl anzurechnen.
2. Die Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
3. Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
4. Die Firsthöhe wird auf max. 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden festgesetzt.
5. Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
6. An den Außenseiten des Wendeparkplatzes - Durchmesser 16 m - müssen Freihaltezonen (von max. 1,00 m), die im Plan gestrichelt dargestellt sind, für Fahrzeugüberhängen von festen Einbauten freigehalten werden.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht nur bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den 10. Oktober 1994

*Sto. Mülle*  
stellv. Bürgermeister als Ratsvorsitzender

*[Signature]*  
Stadtdirektor



**HINWEISE**

1. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
2. 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.
3. Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, daß im Süden und Osten an dieses Gebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVW-Regelwerk-GW 125 zu beachten.
5. 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.
6. Es wird darauf hingewiesen, daß im Kleinsiedlungsgebiet auch in sonstigen Wohngebäuden - auch Ausnahmeweise - nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
7. Es wird darauf hingewiesen, daß alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen der RWE Energie Aktiengesellschaft, Regionalversorgung, NIKE Osnabrück, mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht.

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2098/93  
 Liegenschaftskarte: 3024A, 3025C  
 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 04.01.1994). 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 22.9.1994  
 im Auftrag  
 [Signature]  
 Katasteramt Osnabrück (Unterschrift)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 69  
 „AM HOFGRABEN“  
 - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
 STADT BERSENBRÜCK  
 LANDKREIS OSNABRÜCK**

**URSCHRIFT**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Bersenbrück, den 10. Oktober 1994

*[Signature]*  
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 25. Jan. 1995

*[Signature]*  
Landkreis Osnabrück  
Der Oberverwalter  
In Vertretung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 27.05.94 bis zum 27.06.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den 10. Oktober 1994

*[Signature]*  
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ... BauGB am 15.05.95 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.95 rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den 19.05.95

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom ... bis zum ... beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom ... bis zum ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Bersenbrück, den ...

*[Signature]*  
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 ...

Der Rat der Stadt hat dem Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 10. Oktober 1994

*[Signature]*  
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:  
**PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ**  
 Regional-Bauleitplanung u. Landschaftspflege  
 Nikolaiort 1-2, 48074 Bersenbrück  
 Tel. (05 41) 2 22 67 Fax (05 41) 2 04 25

Osnabrück, den 31.03.1994 / 31.08.1994