



**Planunterlage**  
**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte 1:1.000  
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018*

**Landkreis:** Osnabrück  
**Gemeinde:** Bersenbrück  
**Gemarkung:** Bersenbrück  
**Flur:** 1  
**Maßstab:** 1:1.000

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 nichtöffentliche Zwecke oder wirtschaftliche Zwecke 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 15.06.2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

E: Einbezogenes Flurstück in Sanierung „Innenstadt“.

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

Angefertigt durch

Quakenbrück, den .....

Öffentl. best. Verm.-Ing.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA<sub>1,2</sub>

Allgemeine Wohngebiete  
- überbaubare Grundstücksflächen -
- MI<sub>1,2</sub>

Mischgebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- WA<sub>1,2</sub>/MI<sub>1,2</sub>

Allgemeine Wohngebiete / Mischgebiete  
- nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6

Geschossflächenzahl
- 0,4

Grundflächenzahl
- I

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 0

offene Bauweise
- ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- PLS

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- △△△△

Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- — — —

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- — — —

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- • • •

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nachrichtliche Übernahmen**
- ↔

Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich und max. zulässige Bebauungshöhe über NHN, Telefónica Trasse Nr. 12811128
- ✕

Altstandort gem. Landkreis Osnabrück, Fachdienst 7 - Umwelt  
Stand: November 2014  
KRIS Nr. gekürzt: [74079...] Gemeinde - Lfd. Nummer

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
1.

Aus dem Bereich Ecke Bahnhofstraße / Bramscher Straße ist vorgeschichtliche Siedlungskeramik überliefert. Diese Siedlung könnte sich bis in das aktuelle Plangebiet erstrecken. Um zu verhindern, dass bei den geplanten Erdarbeiten Bodendenkmale unerkannt zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto:archaeologie@osnabrueck.de)) rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angegriffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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) 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.
2.

Im näheren Umfeld des Plangebiets liegen verschiedene Altstandorte des Altlastenkatasters des Landkreises Osnabrück. Die Flächen sind bereits bebaut. Eine fachgutachtliche Gefährdungsabschätzung liegt nach den Erkenntnissen der Stadt Bersenbrück bislang nur für den Altstandort KRIS-Nr. 74079100002 (Bramscher Str. 43) vor. Mit erhöhten Gefahren für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, vorbehalten.
3.

Im Zuge der Bauanträge sollten aus Vorsorgegründen je nach konkretem Baugrundstück entsprechende aufwandsintensive Untersuchungen auf Brutvögel und ggf. andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten durchgeführt werden. Da die Bebauung nur als Nachverdichtung und sukzessive über mehrere Jahre verteilt erfolgen wird, sind derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen für etwaige Vogelhabitate ersichtlich. Bei Inanspruchnahme von Altholzbeständen, insbesondere Horst- und Höhlenbäumen (inkl. Bäumen mit Krähennestern) sowie Abriss von Gebäuden und Schornsteinen sind jedoch ggf. entsprechende Untersuchungen auf etwaige Eulen- oder Fledermausvorkommen von den Bauherren durchzuführen. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **06.10.2020** als Satzung beschlossen.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1.

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten - auch ausnahmsweise - nicht zulässig. Ferner sind Wohnungsprostitution und Sexshops sowie gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).

2.

In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bramscher Straße bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R<sub>V, res</sub>) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A))  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R<sub>V, res</sub> = 40 dB  
Büro Räume oder ähnliches: erf.R<sub>V, res</sub> = 35 dB

PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R<sub>V, res</sub> = 35 dB  
Büro Räume oder ähnliches: erf.R<sub>V, res</sub> = 30 dB

PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 56 -60 dB(A))  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R<sub>V, res</sub> = 30 dB  
Büro Räume oder ähnliches: erf.R<sub>V, res</sub> = 30 dB
3.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße (hier Bramscher Straße u. Bahnhofstraße) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
1.

Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- 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.
2.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den .....

Bürgermeister

- HINWEISE**
1.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 118 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 21 „Bramscher Straße“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 118 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 21 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
2.
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

3.

4.

5.

6.



**ENDFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 118**  
**„INNENENTWICKLUNG BRAMSCHER STR. / BAHNHOFSTR.“**  
**(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 A BauGB)**  
**- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**  
**STADT BERSENBRÜCK**  
**SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **13.12.2017** 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 **13.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den .....

Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **13.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **22.06.2020** bis einschli. **22.07.2020** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den .....

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **14.11.2020** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **14.11.2020** rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bersenbrück, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) - mit beuge-stalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **06.10.2020** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

**PLANUNGSBÜRO**  
**Döhling & Wisselmann**  
Stadt-, Bauland- und Landschaftsplanung  
Sprengelstraße 27 49080 Osnabrück  
Tel. (0541) 222-57 Fax (0541) 20 15 35

Osnabrück, den 29.11.18 / 22.02.19 / 02.04.19 / 08.04.19 / 03.04.20 / 10.08.20