

**Planunterlagen** Auftragsnummer: P20011  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020  
 Landkreis: Osnabrück  
 Gemeinde: Bersenbrück, Woltrup-Wehbergen  
 Flur: 7; 3  
 Maßstab: 1:1000

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

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

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,5** Geschossflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- a** abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung 2.1)
- Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- Geländoberkante mind. 33,77 m ÜNNH (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)
- Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen

**Grünflächen**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -
- Einzelbäume zu erhalten

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -
- A Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Wallhecken und Gräben, Biotopverbund (siehe Planungsrecht. Festsetzung Nr. 7.1)
- B Anlage eines naturnahen RRB, Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Feldhecken, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.2)
- C Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Feldhecken und Gräben, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.3)
- D Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Gräben und Randstreifen mit Galeriegehölzen, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.4)
- E Schutz, Erhalt und Anlage naturnaher Feldhecken, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.5)
- F Schutz, Erhalt und Anlage einer naturnahen Wallhecke, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.6)

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet "Hase" (Stand: NLWKN, 10.12.2020)
- Hochwassergefahrengebiet HqExtrem der Hase (Stand: 2. Zyklus, NLWKN, 31.12.2019)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch weitläufig in einem Bereich, der gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKN 2019) als HqExtrem-Bereich der Hase gekennzeichnet ist. Dieser Bereich könnte gem. Gefahrenkarte bei einem seltenen Hochwasserereignis (200jährliches Ereignis) bis zu einer Höhe von 0,50 m überschwemmt werden. In HqExtrem-Bereichen sind Bauleitpläne und Bauarbeiten nicht verboten. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 78b WHG). Auf Nr. 2 der Hinweise dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten (oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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, 49078 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 Antikenschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebene von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStRG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstammige Bäume ausgenommen.

**HINWEISE**

- Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 107 B verliert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 107 A in der Realisation der Bauvorhaben seine Wirkung. Dies gilt sowohl für die Flächen innerhalb des Rechtsnorms ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3 90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 107 A ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
- Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes bei einem HqExtrem der Hase oder auch bei Starkregenereignissen ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dies gilt sowohl für die Flächen innerhalb des HqExtrem-Bereichs als auch für in dessen Nahbereich liegende Flächen, insbesondere wenn hier 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 angemessene Hochwasserversorgung liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
- An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 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.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
- Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist grundsätzlich die DIN 19820 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronenbereich zugänglich 1,5 m einzuzäunen.)
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Bersenbrück, Markt 6, 49593 Bersenbrück, zur Einsicht bereitgehalten.

**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 (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Bersenbrück diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am 14.09.2022 als Sitzung beschlossen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 BauGB**

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**  
 1.1 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.  
 1.2 Die Firsthöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdach auf max. 9,0 m, bei Gebäuden mit Puttdach (höhere Puttdachseite) auf max. 8,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.  
 1.3 Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.  
 1.4 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. 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 u. Zufahrten sind gänzlich wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**  
 2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) in der abweichenden Bauweise sind bei Einzel- und Doppelhäusern Baukörperlängen bis zu 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.  
 2.2 **Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)**  
 3.1 Wohnungen im Keller (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

- Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16c BauGB)**  
 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf das Geländeaußen aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes eine Höhe von 33,77 m ü. NNH nicht überschreiten.

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**  
 5.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Priggenhagener Straße und dem Hecker Weg bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß (erf. RW.res) der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:  
 PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 65-70 dB(A))  
 PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A))  
 PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))

Bei Räumen, die der o.g. Straße zugewandt sind und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind Fenster mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.

- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 6.1 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück mind. ein hochstammiger Laubbau (daneben fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgangige Gehölze sind zu ersetzen.  
 6.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzplantzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaressiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltrechts zu verwenden.

**7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Wallhecke. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrsicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlaggebiger Wurzelstöcke, bleiben zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind ebenfalls zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestehenden Teilbereiche neben der Wallhecke sind als naturnaher Krautsaum zu entwickeln, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr; alternativ ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pesticideinsatz sind nicht zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „B“ dient der Pflege und Pflege naturnaher Grünflächen mit Regenwasser-Rückhaltebecken und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Entlang des neu geplanten Regenwasser-Rückhaltebeckens ist für die Gewässerunterhaltung ein 5 m breiter Streifen freizuhalten, als grünlandartiger Saum anzulegen und als Extensivgrünland zu erhalten. Beeinträchtigungen von Gehölzen außerhalb der Maßnahmenfläche sind zu minimieren. Mindestens 20 % der sonstigen Fläche sind als Extensivgrünland zu bepflanzen. Die Anlage wasserundurchlässig befestigter Fuß- und Radwege mit einer Breite bis zu 3,0 m ist zulässig. Die Restflächen sind als Extensivgrünland anzulegen, zu erhalten und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pesticideinsatz sind nicht zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „C“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Feldhecken und Gräben sowie als naturnahes Element für den Biotopverbund. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen sowie ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlaggebiger Wurzelstöcke bleiben zulässig. Lückige Heckenabschnitte sind durch Nachpflanzungen wiederherzustellen. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind zulässig. Düngung und Pesticideinsatz sind nicht zulässig. Die zum Anschluss an vorhandene geplante angrenzende Wege erforderlichen Fuß- und Radwege bzw. Not- und Rettungswege sind zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „D“ dient insbesondere der naturnahen Anlage von Gewässeranschnittstreifen, Randbereichen eines Gewässergrabens, der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Entlang des nördlich angrenzenden Gewässergrabens ist für die Gewässerunterhaltung ein 5 m breiter Streifen freizuhalten, als grünlandartiger Saum anzulegen und als Extensivgrünland zu erhalten. Mindestens 20 % der sonstigen Fläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze („Galeriegehölze“) sind zu erhalten. Die Anlage wasserundurchlässig befestigter Fuß- und Radwege mit einer Breite bis zu 3,0 m ist zulässig. Die Restflächen sind als Extensivgrünland anzulegen, zu erhalten und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pesticideinsatz sind nicht zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „E“ dient insbesondere dem Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände als naturnahes Element für den Biotopverbund. Derzeit nicht mit Gehölzen beständige Teilbereiche sind mit standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen, es können aber auch zur Hecke gehörige grünlandartige Krautsäume aus Rasengras angelegt werden und wären dann mindestens 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pesticideinsatz sind nicht zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „F“ dient insbesondere dem Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände als naturnahes Element für den Biotopverbund. Derzeit nicht mit Gehölzen beständige Teilbereiche sind als Wallhecke anzulegen und mit standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (Vogel u. Fledermaus) zu überprüfen. Von der Baufeldräumung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäisch geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenzschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenelemente, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, beweglichen zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB:  
 Die nicht im Plangebiet ausgleichsbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 13.098 Wertehelien (nach Ökologischer Kompensationsmodell) sollen auf den zwei folgenden von der Stadt Bersenbrück bereitgestellten externen Ausgleichsflächen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden:  
 1. Stadt Bersenbrück, Gemarkung Woltrup-Wehbergen, Flur 4, Flurstücke 320, 322, 324 (insgesamt 9.190 Wertehelien).  
 2. Gemeinde Geheerde, Maßnahmen zur Haseretalisierung in Geheerde - Rüsfort, Ostufer (insgesamt 3.908 Wertehelien).  
 Die beiden Ausgleichsflächen werden in Kapitel 2.3.5 des Umweltberichts ausführlich beschrieben. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

**B Örtliche Bauvorschriften (Baugestalterische Festsetzungen) nach § 84 Abs. 3 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walml-, Krüppelwalmdach- oder Puttdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächern mindestens 25 Grad, bei Puttdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m über Oberkante nächstliegender erschließender Straße zulässig. Alle Einfriedigungen - auch zu seitlichen und hinteren Nachbargrundstücken - sind nur als Heckenpflanzung zulässig. Zäune (z. B. Maschendraht-, Stabgitter- oder Jägerzäune etc.) sind zulässig, wenn sie in die Hecke integriert und durch die Heckenpflanzung verdeckt sind. Für die Heckenpflanzung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

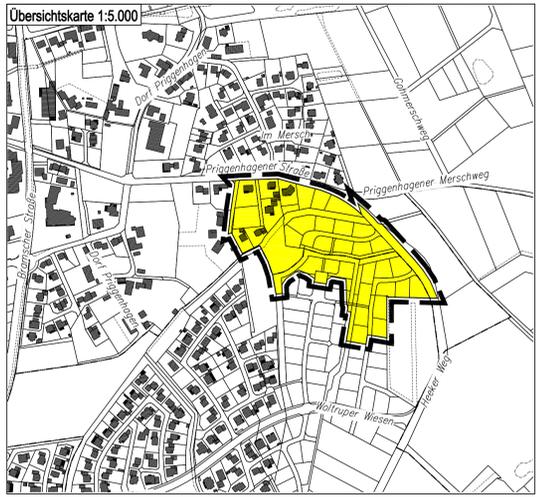
| Botanischer Name:                 | Deutscher Name:    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Acer campestre                    | Feldahorn          |
| Berberis thunbergii u. Sorten     | Berberitze         |
| Carpinus betulus                  | Hainbuche          |
| Craetagus monogyna / C. laevigata | Weißdorn / Rotdorn |
| Fagus sylvatica                   | Rotbuche           |
| Ilex aquifolium u. meserveae      | Stechpalme         |
| Ligustrum vulgare u. Sorten       | Liguster           |
| Taxus baccata                     | Europäische Eibe   |

- Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.



**RECHTSGRUNDLAGEN - alle in der derzeit gültigen Fassung**

- Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353).
- Bauartzustandverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90** - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362).
- Niedersächsische Bauordnung - NBauO** - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKOmVG)** - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).



**BEBAUUNGSPLAN NR. 107 B „WOLTRUPER WIESEN III B“**

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

**STADT BERSENBRÜCK**

SAMTGEEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfs Begründung haben vom 14.03.2022 bis einschl. 14.04.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bersenbrück, den 26.09.2022  
 gez. Christian Klüttsch  
 Bürgermeister

Bersenbrück, den 04.10.2022  
 gez. Christian Klüttsch  
 Bürgermeister

Bersenbrück, den 26.09.2022  
 gez. Christian Klüttsch  
 Bürgermeister

Bersenbrück, den 26.09.2022  
 gez. Christian Klüttsch  
 Bürgermeister

Bersenbrück, den 26.09.2022  
 gez. Christian Klüttsch  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 14.09.2022 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 26.09.2022  
 gez. Christian Klüttsch  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

**PLANUNGSBÜRO**  
 Dr. phil. habil. G. W. W. W. W.  
 Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung  
 Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück  
 Tel. (0541) 222-571 Email: post@plb-w.de

Osnabrück, den 11.11.2021 / 22.02.2022