

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 diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 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 **14.02.2023** als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 sowie § 6 BauNVO)**
 - Im Urbanen Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO sind, auch ausnahmsweise, unzulässig: Vergnügungsstätten, Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen.
 - Im MU sind Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungsmittel; Genussmittel; Tabakwaren, Reformwaren, Getränke; Drogerie- und Parfümeriewaren; Apothekenwaren; Schnittblumen; Schreib-; Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen; Sanitätswaren; Bücher, Spielwaren, Bastelartikel; Bekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe; Schuhe, Lederwaren; Sportbekleidung; Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte; Unterhaltungselektronik; Ton- und Bildträger; Computer / Zubehör; Telekommunikation; Foto / Zubehör; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen; Haus- Tischwäsche, Bettwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Musikalien, Münzen, Pokale; Baby-/Kinderartikel nicht zulässig. Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
Sonstiger Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder anderen im MU zulässigen Gewerbebetrieben steht, der Hauptnutzungsuntergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden ist („Annex-Handel“). Die Verkaufsfläche je Betrieb darf dabei 100 m² nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 sowie § 6 BauNVO)**
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschlappenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf 10,0 m, für Gebäude mit Flachdach auf 7,00 m festgesetzt, gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden.
 - 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 ganzheitlich wasserdrainfähig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenteil) oder Schotterrasen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)**
 - Je Wohnungsbau sind 2 Wohnungen zulässig.
 - Wohnungen im Keller (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Je angefangene 500 m² privater Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche und je angefangene 500 m² Baugrundstück auf dem jeweiligen Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
 - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 6.1 des Fachbeitrags Umwelt zu verwenden.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumaßnahmen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fallenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vogel und Fledermaus) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung 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 Lebensstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen (Farbtemperatur CCT) von 3000 oder weniger Kelvin mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kuppellampen 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.

B Örtliche Bauvorschriften (Baugestalterische Festsetzungen) – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walzm-, Krüppelwalzm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad oder als Flachdach erfolgen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmdächern nur für die längere Traufenseite.
- Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen erschließender Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflicht - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung zulässig. Ausnahmen von der vorstehenden Höhenbegrenzung sind zulässig, sofern Schutz- oder Sicherungsaufgaben diese erfordern. Die Einfriedungen sind nur als Heckenpflanzung zulässig. Zäune (z. B. Maschenzaun-, Stabgitter- oder Jägerzäune etc.) sind zulässig, wenn sie in die Hecke integriert und durch die Heckenpflanzen verdeckt sind. Für die Heckenpflanzung sind Gehölze aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

| Botanischer Name: | Deutscher Name: |
|---|--------------------|
| <i>Acet. campestris</i> | Feldahorn |
| <i>Berberis thunbergii</i> u. Sorten | Berberitze |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Crataegus monogyna</i> / <i>C. laevigata</i> | Weißdorn / Roldorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rothbuche |
| <i>Ilex aquifolium</i> u. <i>meserveae</i> | Stechpalme |
| <i>Ligustrum vulgare</i> u. Sorten | Liguster |
| <i>Taxus baccata</i> | Europäische Eibe |
- Insgesamt darf maximal 50% der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Die nicht überbauten Vorgartenflächen sind gärtnerisch als Grün-/Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

L.S.

Bürgermeister

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 04.01.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 6).

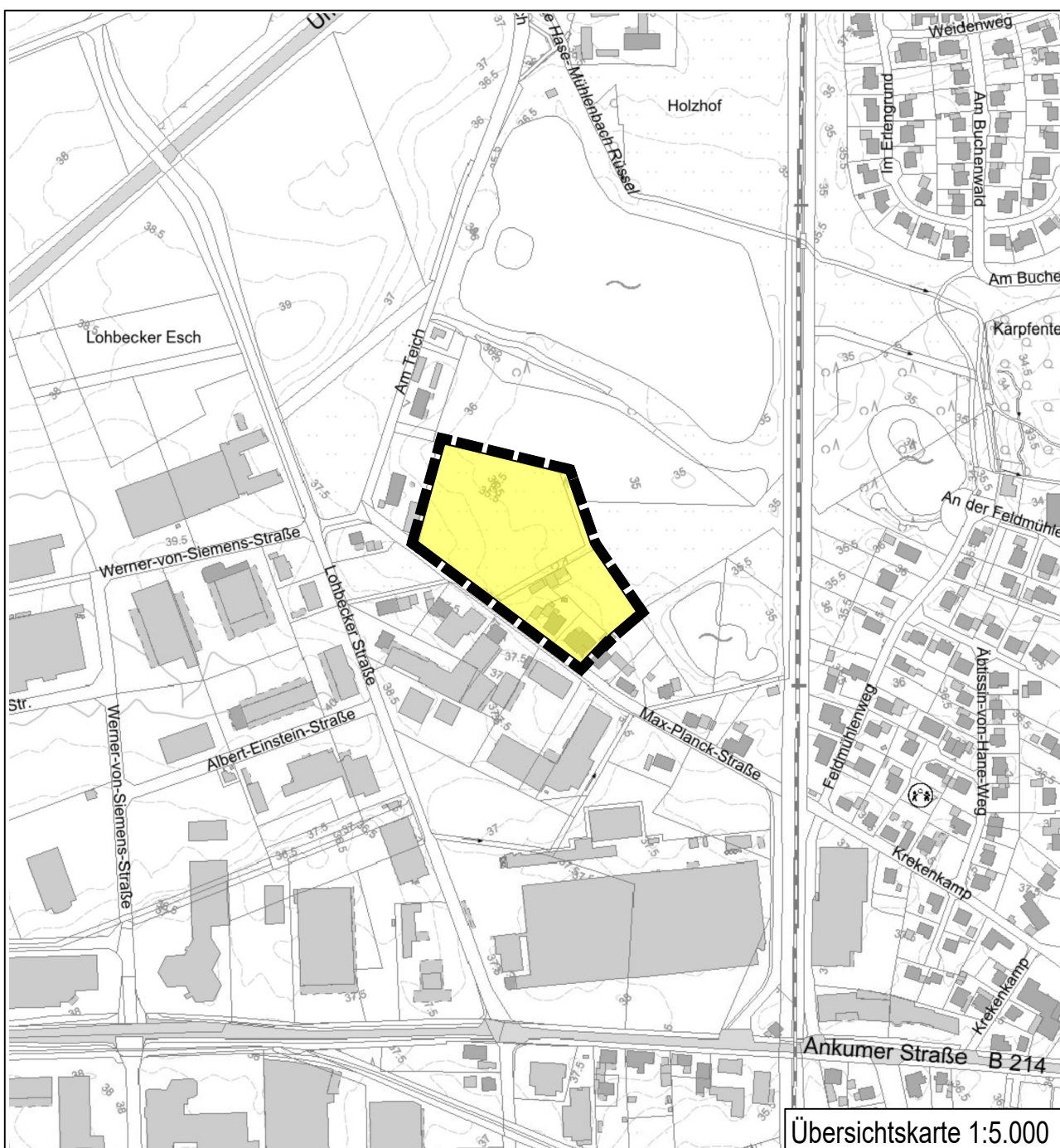
Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 6).

Planzeichnungsverordnung 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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (Nds. GVBl. I, S. 2240).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NkomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. I, S. 588).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. I, S. 578).



ABSCHRIFT

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „GEWERBEGEbiet NÖRDLICH DER MAX - PLANCK - STRASSE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BauGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **14.04.2021** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung 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 **04.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **28.02.2023** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am **28.02.2023** rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den 01.03.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **04.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom **15.08.2022** bis **16.09.2022** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister

Bersenbrück, den 23.02.2023

gez. Christian Klütisch

Bürgermeister