

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE_B** Gewerbegebiete mit Einschränkungen
- überbaubare Grundstücksflächen -
Einschränkungen s. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3, 4 und 8
- GE_I** Industriegebiete mit Einschränkungen
- überbaubare Grundstücksflächen -
Einschränkungen s. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 4 und 8
- nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 5,5** Baumassenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- L_{EK}** maximale Emissionskontingente L_{EK} (nach DIN 45691)
tags / nachts in dB(A) / m² (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Unterirdische Haupttrinkwasserleitung
- unterirdische Abwasserleitung

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- privat -
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes zu belastende Flächen
- Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche IV + V (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5 und 6)
- Verkehrslärm-Isophone; Grenze des Bereiches mit Beurteilungspegel nachts L_r > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)
- Grenze des Bereiches mit einer Geruchsstundenhäufigkeit > 15% der Jahresstunden, Beurteilungsflächen 20 x 20 m (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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **27.09.2012** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Ahausen", soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- In den gekennzeichneten Bereichen mit einer Geruchsstundenhäufigkeit an mehr als 15 % der Jahresstunden (nordwestlich der dargestellten Isoplethe) sind aufgrund der hier einwirkenden landwirtschaftlichen Gerüche Wohn- und Aufenthaltsräume, Verkaufsräume, Unternehmen der Textil- und Lebensmittelbranche oder vergleichbare Nutzungen nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE_{E1}/GE_{E2}) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:

GE_{E1}: tagsüber 55,0 dB(A), nachts 40,0 dB(A),
GE_{E2}: tagsüber 63,0 dB(A), nachts 48,0 dB(A),

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, i. d. F. vom Dezember 2006.
- Als Übernahme aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 91 gilt:
Im Gewerbe- und Industriegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE_{E3}/GE_{E4}) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen folgende Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegelwerte, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:

GE_{E3}: tagsüber 58,0 dB(A), nachts 43,0 dB(A),
GE_{E4}: tagsüber 66,0 dB(A), nachts 51,0 dB(A),
GE_{E2}: tagsüber 57,5 dB(A), nachts 42,5 dB(A),

Die Berechnung des angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei der Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zu dem vorgegebenen IFSP für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden.
Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immissionspunkt und des IFSP der zulässige Immissionsanteil am Immissionspunkt (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung r = 1,5 d entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r.
Umverteilungen des IFSP zwischen den Teilflächen eines Betriebes können vorgenommen werden.

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 sind zum Schutz gegen Verkehrslärm bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schaltniveaus (erf.R_{res} nach DIN 4109) durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich IV Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R_{res} = 40 dB
Büro- oder ähnliche Räume: erf.R_{res} = 40 dB
Lärmpegelbereich V Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R_{res} = 45 dB
Büro- oder ähnliche Räume: erf.R_{res} = 40 dB
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.
- In den durch die Verkehrslärm-Isophone, Beurteilungspegel nachts L_r > 50 dB(A), gekennzeichneten Bereichen (nördlich der Isophone) sind für Fenster von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten nicht zulässig: Lebensmittel, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe und sonstige Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik, Geschenkartikel, Zoobedarf, Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Tonträger), Foto, Film, Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren, Feinkost, Handarbeiten, Stoffe, Strickwaren.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet darf maximal 15,00 m über Oberkante Mitte der erschließenden fertigen Straße liegen. Von den Festsetzungen "Oberkante der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spähebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Die Grundflächenzahl (von 0,6) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne 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 breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdachern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig.
- Je angefangene 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsflächen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit die Versickerungseignung durch ein hydrogeologisches Fachgutachten nachgewiesen wird, in den Untergrund zu versickern. Hierbei ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 136, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Auskünfte über bestehende hydrogeologische Fachgutachten sind rechtzeitig bei der Stadt Bersenbrück einzuholen.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:
Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 23.068 Werteinheiten (WE) sollen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Die Stadt Bersenbrück stellt folgende Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung

Kompensationsfläche	1. Biotopanlage im B-Plan Nr. 86 "Im Mersch - Erweiterung"	4.310 WE
Kompensationsfläche	2. "Ersatzfläche am Bohlenbach"	9.587 WE
Kompensationsfläche	3. "Kompensationsfläche an der Hase, östlich des Gymnasiums"	8.100 WE
Kompensationsfläche	4. "Maßnahmen zur Hasserestrukturierung in Getreide - Rüsforn"	1.071 WE
Summe		23.068 WE

Die Flächen und Maßnahmen werden im Umweltbericht konkret benannt und beschrieben.
Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Biotopfläche, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet. Die Umlegung der erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach der "Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach den §§ 136 a - 136 c BauGB".

Bersenbrück, den 10.10.2012

Bürgermeister

Stadtdirektor

Planunterlagen	Geschäftszeichen: P 11015
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Stadt Bersenbrück
Gemarkung:	Ahausen
Flur:	8
Maßstab:	1:1.000
Die dieser Planunterlagen 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 Verwendung für nichtvermessungs- oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07. Dez. 2011). 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.	
Angefertigt durch	DIPL.-ING. KLAUS ALVES Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zugelassen für das Land Niedersachsen
Quakenbrück, den	Offenl. best. Verm.-Ing.

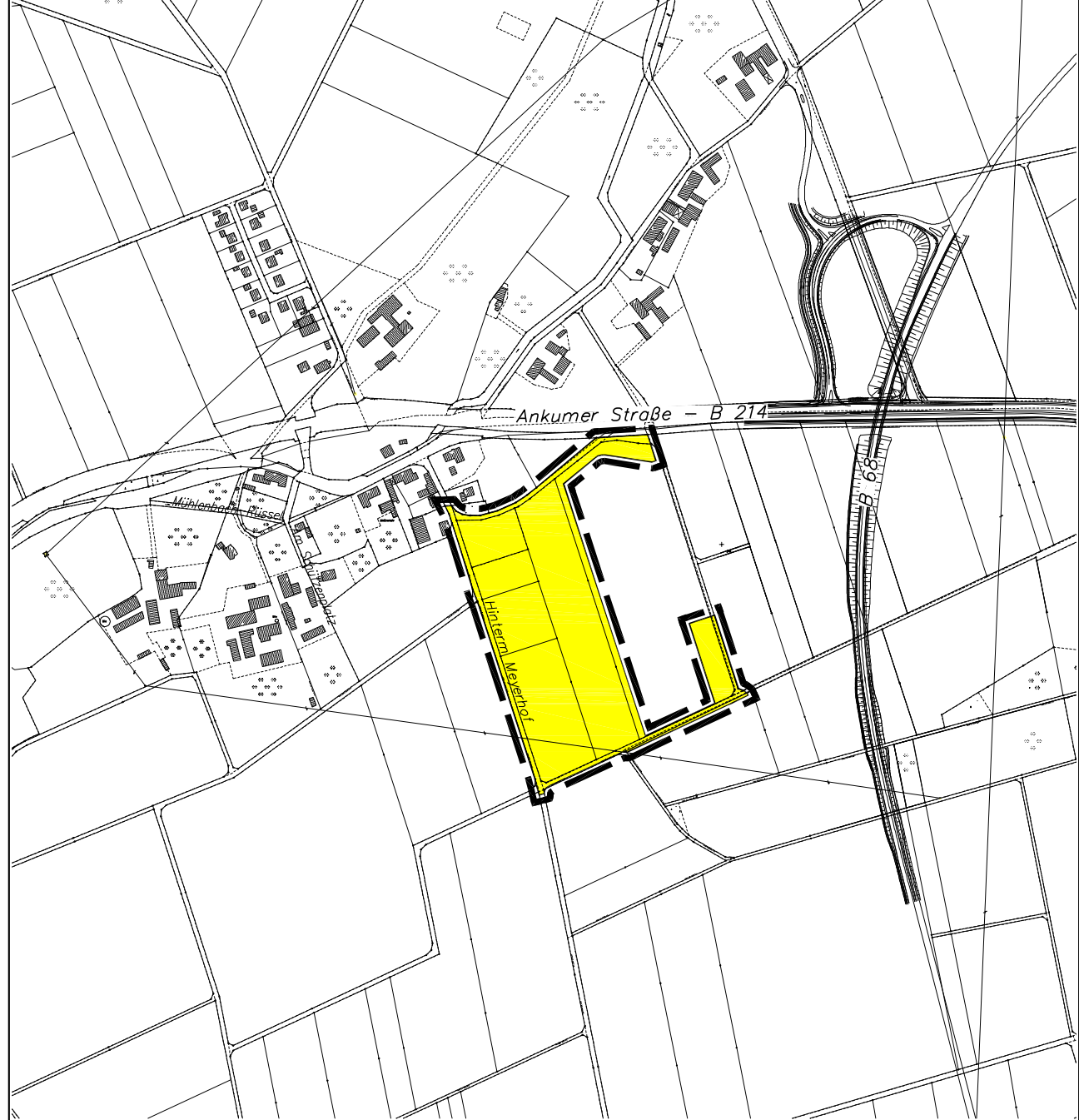
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 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 4 Werttagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtböden ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 214 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrts-Werbeanlagen in Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 24 (2) NStrG).
- Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissions-schutz geltend gemacht werden.

HINWEISE

- Bei Bauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger rechtzeitig zu benachrichtigen und z.B. um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch in Folge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 136, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten.
- Für den Bereich der Bahnanlagen gelten folgende Auflagen:
 - Um unbefugtes Betreten oder Befahren von Bahnanlagen zu verhindern, ist auf der ganzen Länge der Grenze zur Bahn eine entsprechende Einfriedung vorzusehen.
 - Der Einleitung von anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwasser in den an der Nordgrenze verlaufenden Bahnschottergraben wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
 - Vom Betrieb der Bahn gehen Emissionen aus. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten der Bahn gehen.
 - Kreuzungen oder Längsführungen von Versorgungsleitungen mit der Bahn sind vor deren Ausführung bei der Bahn zu beantragen.

Übersichtskarte 1:7.500



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 102

„GEWERBEPARK AHAUSEN - ERWEITERUNG“

STADT BERSENBRÜCK

SAMTSGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **26.09.2011** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **12.11.2011** örtlich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den 10.10.2012

Stadtdirektor

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **16.06.2012** örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **26.06.2012** bis einschl. **25.07.2012** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bersenbrück, den 10.10.2012

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **27.09.2012** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **27.09.2012** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 10.10.2012

Stadtdirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Wisselmann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Spindlersröder 27 · 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 227 27 · Fax (0541) 20 16 55

Osnabrück, den 30.05.2012 / 07.06.2012 / 12.09.2012