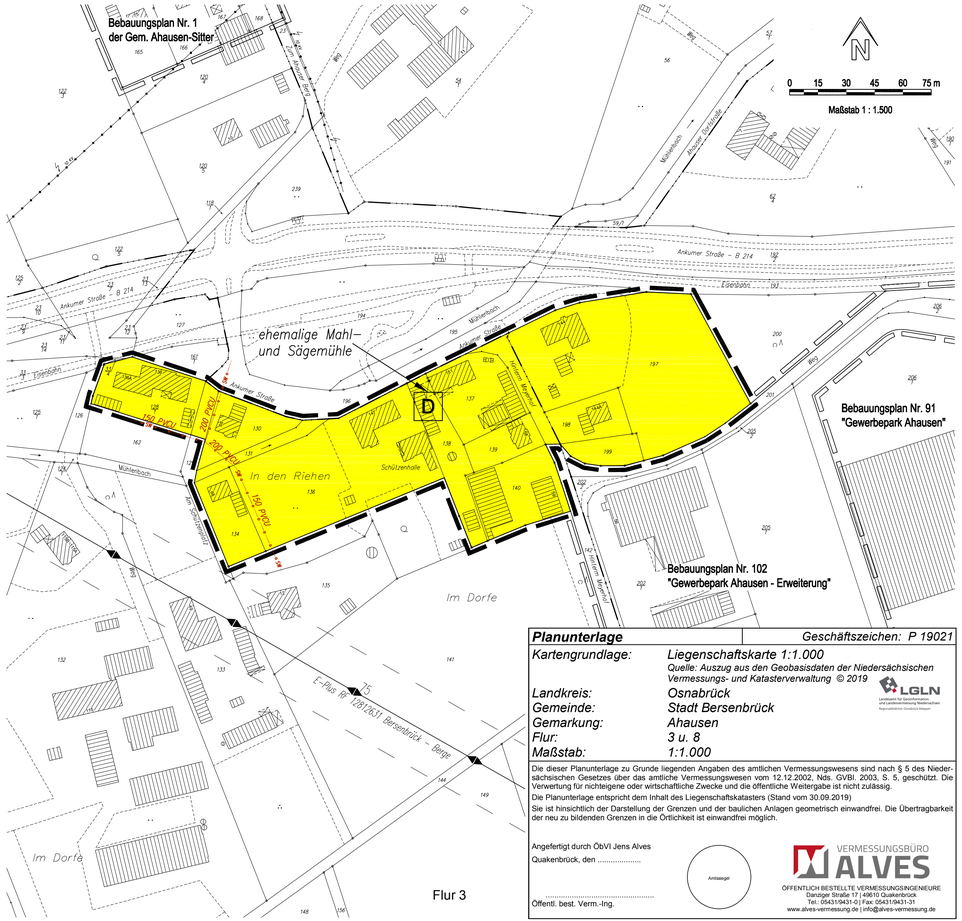



| Planunterlage | Geschäftszeichen: P 19021 |
|---|---|
| Kartengrundlage: | Liegenschaftskarte 1:1.000<br>*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019*<br>LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen |
| Landkreis: | Osnabrück |
| Gemeinde: | Stadt Bersenbrück |
| Gemarkung: | Ahausen |
| Flur: | 3 u. 8 |
| 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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 30.09.2019)

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.

Angefertigt durch ÖbVI Jens Alves

Quakenbrück, den .....

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Amtssiegel

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen

—o-SW-o— unterirdische Schmutzwasserleitung

### Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

### Sonstige Planzeichen

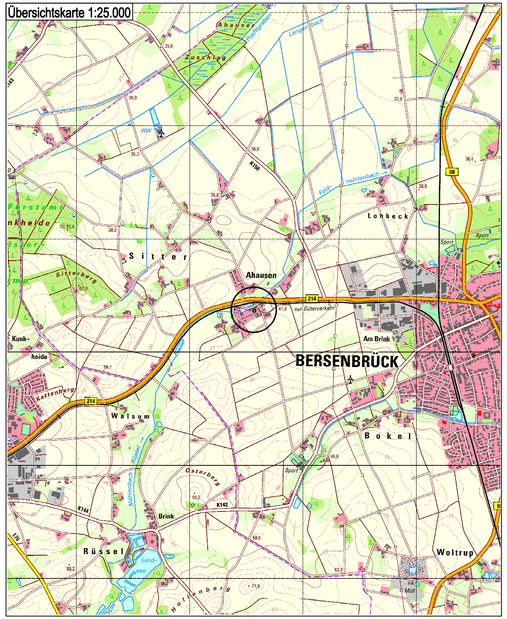
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Innerhalb des Plangebiets besteht das Baudenkmal „ehemalige Mahl- und Sägemühle" (Gemarkung Ahausen, Flur 3, Flurstück 138, Ankumer Str. 151) mit Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG. Daher sind bauliche Veränderungen (Neubauten, Anbauten, Umbauten) im Nahbereich des Baudenkmals rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen. Ggf. wird vor geplanten Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG erforderlich. Dies gilt grundsätzlich auch für ansonsten nach § 35 BauGB sowie nach den näheren Bestimmungen dieser Satzung zulässige bauliche Anlagen und Gebäude.
2. 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, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August), also in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. August abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.
4. 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.
5. Der Bestand und die Zugänglichkeit vorhandener Versorgungseinrichtungen darf grundsätzlich nicht gefährdet bzw. beeinträchtigt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
6. Gemäß § 96 Abs. 3 NWG haben die Grundstückseigentümer das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken schadlos zu beseitigen. Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Satzungsbereichs mehrere Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit teilweise umfangreicher Tierhaltung befinden. Aus vorhandenen Geruchsbeurteilungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen kann abgeleitet werden, dass innerhalb des Satzungsbereichs tlw. mit Geruchsstundenhäufigkeiten von 20 % und mehr zu rechnen ist (siehe hierzu auch Kapitel 4.6.2.4 der Begründung).
An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
8. Von der angrenzenden klassifizierten Straße (Bundesstraße 214) sowie der Bahnstrecke (Ankum-Bersenbrücker-Eisenbahn) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Verkehrsträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen durch Verkehrslärm von der B 214 wird empfohlen, mindestens einen Abstand von 50 m von Mitte B 214 zu neuen Wohngebäuden einzuhalten. Eine Unterschreitung sollte nur zugelassen werden, wenn angemessene Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Eine abschließende Beurteilung bleibt jedoch der Genehmigungsbehörde in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.




## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diese Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden näheren textlichen Bestimmungen, in der Sitzung am **09.06.2022** als Satzung beschlossen.

## NÄHERE BESTIMMUNGEN
**(§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 BauGB und §§ 16, 20, 22 u. 23 BauNVO)**

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ahausen" kann Wohnzwecken und kleineren, nicht störenden Handwerksbetrieben dienenden Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
2. Zulässig sind:
Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umbauten vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken sowie Neubauten oder bauliche Erweiterungen von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, jeweils einschließlich der erforderlichen Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO).
3. Die baulichen Erweiterungen und Umbauten sowie die Neuerrichtung von Gebäuden müssen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Gebäudehöhe), der Bauweise, der zu überbauenden Grundstücksfläche und der äußeren Gestaltung harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ergänzend gelten folgende Bedingungen:
   a) Zulässig sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser (§§ 16, 20 u. 22 BauNVO).
   b) Bei Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Bestandsnutzungen sind hiervon ausgenommen.

   Nutzungsänderungen von landwirtschaftlichen Gebäuden nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB bleiben unberührt.
4. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden kann.
5. Die sonstigen Bestimmungen des § 35 BauGB bleiben unberührt.

Bersenbrück, den **16.06.2022**

**gez. Klütsch**
.....
Bürgermeister

(L.S.)

## 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 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674).

**Baunutzungsverordnung** - 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).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

ENDFASSUNG

# AUSSENBEREICHSSATZUNG „AHAUSEN"

**(§ 35 Abs. 6 BauGB)**

## STADT BERSENBRÜCK

**SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bersenbrück hat in seiner Sitzung am **17.09.2019** die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ahausen" (§ 35 Abs. 6 BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29.10.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den **16.06.2022**

**gez. Klütsch**
.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Ahausen" wurde am **30.06.2022** im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekannt gemacht.
Die Außenbereichssatzung ist damit am **30.06.2022** wirksam geworden.

Bersenbrück, den **04.07.2022**

**gez. Klütsch**
.....
Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **29.10.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den **16.06.2022**

**gez. Klütsch**
.....
Bürgermeister

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

Bersenbrück, den .....

.....
Bürgermeister

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Ahausen" hat vom **06.11.2019** bis einschl. **06.12.2019** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den **16.06.2022**

**gez. Klütsch**
.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bersenbrück hat die Außenbereichssatzung „Ahausen" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gemäß der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in seiner Sitzung am **09.06.2022** als Satzung beschlossen.

Bersenbrück, den **16.06.2022**

**gez. Klütsch**
.....
Bürgermeister

Die Außenbereichssatzung wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 eMail: pbsdt@web.de

Osnabrück, den 23.05.19 / 26.06.19 / 05.08.19
09.08.19 / 08.10.19 / 22.10.19
10.02.20