



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel" - überbaubare Grundstücksflächen -

SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel" - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- ⑩ Geschossflächenzahl
- 1,0 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Planunterlage	Geschäftszeichen: P 10001
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1.000 <small>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2010</small>
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Stadt Bersenbrück
Gemarkung:	Bersenbrück
Flur:	1
Maßstab:	1:1.000
<small>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 nichtzweckgerechte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe 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 12.02.2010). 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.</small>	
Angfertigt durch	VERMESSUNGSBÜRO ALVES Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Quakenbrück, den	
.....	
.....	Öffentl. best. Verm.-Ing.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (örtliche Bauvorschrift), in der Sitzung am **20.10.2014** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel" dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Die Einzelhandelsnutzungen werden nachfolgend bestimmt und soweit raumordnerisch/städtebaulich erforderlich durch Festsetzung von Sortimentsgruppen und Verkaufszahlen spezifiziert. Die Verkaufszahl (VKZ) wird auf 0,29 festgesetzt. Die VKZ gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (VF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche (hier insgesamt ca. 4.076 m² Sondergebiet) maximal zulässig sind. Für folgende Sortimentsgruppen gelten die nachfolgend aufgeführten sortimentsbezogenen VKZ.

Sortimentsgruppe	VKZ absolut	VKZ sortimentsbezogen	VF bei einer maximalen SO-Grundstücksfläche von 4.076 m ² [m ²]
Lebensmittel, Getränke	0,29	0,29	max. 1.182 1.182

- Darüber hinaus sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Rand- und Nebensortimente bis maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 40 m² je Warengruppe;
 - Einzelhandelsbetriebe für sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente (gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010), unter Wahrung der VKZ von 0,29;
 - mischgebietstypische Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe;
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den o. g. Gewerbebetrieben zugeordnet sind;
 - Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.
- Spezifizierungen zur Art der Nutzung und zu den besonderen Eigenschaften der Betriebe:
 - es sind max. 4 LKW-Anlieferungen im Tageszeitraum (06:00 - 22:00 h) zulässig, eine Nachtanlieferung ist nicht zulässig [Kann durch Weiterentwicklung der Liefertechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein Schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.];
 - der Betrieb der Pkw-Stellplätze darf nur im Tageszeitraum (06:00 - 22:00 h) erfolgen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzte Firsthöhe unverändert eingehalten wird (siehe Ziffer 4).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe wird für Gebäude mit geneigten Dächern (mind. 25 Grad Dachneigung) auf max. 8,50 m, für Gebäude mit Flachdach auf max. 6,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschrift)

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad erfolgen. Hautgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden sowie Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den **20.10.2014**

.....
Bürgermeister

.....
Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleaschlammungen, 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, 79078 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Das Plangebiet wurde laut Angaben des Landkreises Osnabrück als Tankstelle und Fahrzeugwerkstätte genutzt und wird im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück mit der Anlagen-Nr. 459 010 620 5054 geführt. Daher sind Bodenverunreinigungen am Standort nicht auszuschließen. Zudem besteht der Verdacht, dass auf dem Gelände noch unterirdische Tankanlagen vorhanden sind.

HINWEISE

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeile der verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- 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) einzuhalten.

ENDFASSUNG	
BEBAUUNGSPLAN NR. 99 „BRAMSCHER STRASSE / ECKELKAMP“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BauGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -	
STADT BERSENBRÜCK	
SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.03.2014 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 02.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bersenbrück, den 20.10.2014	Bersenbrück, den
..... Stadtdirektor Stadtdirektor
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 13.05.2014 bis einschl. 13.06.2014 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeitsgemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Bersenbrück, den 20.10.2014	Bersenbrück, den
..... Stadtdirektor Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Bersenbrück, den 20.10.2014	
..... Stadtdirektor	PLANUNGSBÜRO Delhing & Tiewisselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35
	Osnabrück, den 29.04.2014 / 20.06.2014