



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
- überbaubarer Bereich -

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschößflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- 34.45** Mindesthöhe über N.N.

Hauptversorgungsleitungen

- Abwasserdruckleitung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- M** kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 05.03.2002 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschöß zulassen, wenn die festgesetzte Geschößflächenzahl eingehalten werden.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschößflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (von 0,3) 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 Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Für die abweichende Bauweise gilt folgendes: Gebäude sind nur in offener Bauweise und bis zu einer Baukörperlänge von maximal 25,0 m zulässig.
- Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Dabei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (danunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Dabei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes auf einer Ersatzfläche „An der Hase“ im Gemeindegebiet Gehrde durchgeführt werden. Das Areal liegt in der Gemarkung Rüsfth (Flur 1) und wird durch die Flurstücke 89, 91, 92, 93/2 begrenzt. Die Maßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag konkret beschrieben.  
Die Ausgleichsmaßnahmen werden hiernit gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsgrundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes zugeordnet. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der öffentlichen Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen können somit anteilig gemäß der Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den einzelnen Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dächer sind nur als Sattel-, Walim- oder Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden. Bei Nebengebäuden zu 18 m<sup>2</sup> sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig; gleiches gilt bei Garagen mit Grasdächern. Die Dachneigung der Sattel-, Walim- und Krüppelwalmdächer muß mindestens 25 Grad betragen. Dachaufbauten (Gauben) und Dachesschnitte (Loggien) sind bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig, wobei die Höhe der Dachaufbauten auf 1,50 m und die der Einschnitte auf 2,00 m zu begrenzen ist. Vom Organg oder Grat ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten, und vom First und von der Traufe müssen Dachaufbauten bzw. Dachesschnitte mindestens durch drei Ziegelreihen getrennt sein.  
Alle Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Das Deckungsmaterial darf nur aus gebrannten Tonpfannen, Schiefer oder profilierten Dachsteinen in Anlehnung an die DIN-RAL-Farben Nr. 2000 bis 2004 (Farbreihe orange), Nr. 3013 und 3016 (Farbreihe rot), Nr. 7011 bis 7015 (Farbreihe grau), Nr. 8003 bis 8012 (Farbreihe braun) bestehen.  
Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe der Fläche 50 v. H. der dazu gehörigen Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand vom Organg, Grat, First und Traufe muß mindestens 1,00 m betragen.
- Die Gebäudeaußenwände sind in Kalksandstein (weiß) oder in Ziegelverblendenmauerwerk zu erstellen, wobei maximal 20 % je Gebäudeselle mit Holz oder Schiefer gestaltet werden dürfen. Als Ziegelverblendenmauerwerk sind nur rote bis rotbraune und weiße gebrannte Mauerziegel in Anlehnung an DIN RAL-Farben Nr. 3000, 3002, 3016, 8004 und 1013 zu verwenden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante als Hecken zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen nur in Form von lebenden Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun von 0,80 m Höhe zulässig - dies gilt nicht für Einfriedungen im Vorgartenbereich - Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Betonpfosten, Stacheldraht und Mauern sind unzulässig.

Bersenbrück, den .....

Stadtdirektor

Bürgermeister als Ratsvorsitzender

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277) 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 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte:  
Stadt Bersenbrück  
Gemarkung Hertmann  
Maßstab 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet, (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds.GVB. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Juli 1994, Nds. GVB. S.300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-7328/2000; Stand vom 09.08.2000). 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.

49080 Osnabrück, den

Katasteramt Osnabrück Im Auftrag

HINWEISE

- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Von der Bundesstraße können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Baulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die Straßengrundstücke der Bundesstraße 68 sind - auch während der Bauzeit - von jeglichen Aufschüttungsmaterialien (abrolende Steine, Bodenmassen usw.) freizuhalten.
- Der Baustellenverkehr ist ausschließlich rückwärtig abzuwickeln. Der Verkehrsraum der Bundesstraße 68 darf auch vorübergehend nicht in Anspruch genommen werden.
- Die Vorflut der Straßenseitengräben entlang der Bundesstraße 68 ist aufrechtzuerhalten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumschnitt und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- 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.
- Bei einer Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 84

„HERTMANN IA“  
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Bersenbrück, den 05.03.2002

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 05.10.2001 bis einschl. 05.11.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bersenbrück, den 05.03.2002

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Bersenbrück, den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 05.03.2002 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 05.03.2002

Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den

Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bersenbrück, den

Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bersenbrück, den

Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 31.08.2000, 22.01.2002