



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

05 Geschoßflächenzahl  
04 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)  
II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße)  
Straßenbegrenzungslinie (auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
Verkehrsberuhigung  
Fußweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Trafo  
Fläche für Versorgungsanlagen

HAUPTVERSORGUNGSLINIENTEN

Erdkabel

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche öffentlich  
Parkanlage  
Spielplatz

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nicht überbaubare Grundstücks- flächen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Abgrenzung unterschiedlicher Stel- lung der baulichen Anlagen  
Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs  
Sichtwinkel  
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (Lärmschutzwall zur Bundesbahn Höhe gemäß „Schalltechnisches- Gutachten“-Anlage der Begründung- und zur Bundesstraße 68 mind. 3,00m über Gelände)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lie- genschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, We- ge und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.10.1989). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anla- gen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 20. Sep. 1990

KATASTERAMT OSNABRÜCK

1A. [Signature] (Unterschrift)

KATASTERAMT OSNABRÜCK

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.1990 (Nds. GVBl. S. 77) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeinde- ordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1990 (Nds. GVBl. S. 113), hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 26.09.90 als Satzung beschlossen.

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad be- tragen.

Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt in den eingeschossigen WA-Gebieten von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Geschosß zulassen, wenn es sich dabei um ein Dachgeschosß im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt.

Bei den an die Bundesstraße 68 und an die Bundesstraße 68 angren- zenden Gebäudeseiten sind Dachaufbauten (Dachgauben) aus Gründen des Immissionsschutzes unzulässig. *Dachgauben zulässig*

Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens) darf, gemes- sen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erd- geschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50m nicht überschreiten.

Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfuß- boden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauer- werks mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,25 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze gemäß Begründung zulässig.

**Gestalterische Festsetzungen**

Die Dachausbildung muß als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Krüppel- walmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebel sind zulässig. Die Dach- neigung muß bei eingeschossiger Bauweise zwischen 35 und 45 Grad und bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 28 und 38 Grad betragen. Garagen gem. § 12 NBauO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können ins- gesamt bis zu einer Grundfläche von 60 m² auch mit Flachdach errich- tet werden.

Bersenbrück, den 10.10.90

[Signature] Bürgermeister als Ratsvorsitzender

[Signature] Stadtdirektor

**HINWEISE:**

Von der Bundesstraße können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hin- sichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestig- ten Fahrbahnrand der Bundesstraße 68 dürfen Werbeanlagen im Blick- feld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Lei- stung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

Die Neubaugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 68 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer lücken- losen, festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dau- ernd zu erhalten.

Entlang des Lärmschutzwalles ist am Böschungsfuß zur Deutschen Bundesbahn eine Entwässerungsmulde anzulegen. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ist im Abstand zum Gleis so zu wählen, daß keine Behinderungen in der Sicht und evtl. Gefährdungen entstehen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschicht- liche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. Nds.Denkmalchutzge- setz vom 30.05.1978 meldepflichtig. Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

Die Sichtwinkel sind oberhalb 0,80m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „WOHN-PARK SÜD III“**  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
**STADT BERSENBRÜCK**  
Landkreis Osnabrück

**URSCHRIFT**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WOHN-PARK SÜD III“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.89 ortsüb- lich bekanntgemacht.

Bersenbrück, den 12.10.90

[Signature] Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregun- gen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.90 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung be- schlossen.

Bersenbrück, den 12.10.90

[Signature] Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.05.90 dem Entwurf des Be- bauungsplanes und der Begründung zuge- stimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Ausle- gung wurden am 06.06.90 ortsüb- lich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.06.90 bis 31.07.90 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den 12.10.90

[Signature] Stadtdirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflagen/Maß- gaben keine Verletzung von Rechtsvor- schriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 14. FEB. 1991

Landkreis Osnabrück  
[Signature] Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 15.04.1991 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1991 rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den 19.04.1991

[Signature] Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das

Osnabrück, den 30.3.1990/5.9.1990

PLANUNGSBERG DR. HARMUT SCHOLZ  
Nikolaierg. 12 - 49090 Osnabrück  
Tel. (05 41) 222 37