

- 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)
 — Straßbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
 Verkehrsberuhigung
 Fußweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
 Trafo
 Fläche für Versorgungsanlagen
- HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN
 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 Grundstücksflächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Sichtwinkel
 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwälle zur Bundesbahn Höhe gemäß „Schalltechnisches Gutachten“-Anlage der Begründung- und zur Bundesstraße 68 mind. 3,00m über Gelände)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.3.10.1989...). 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.

Osnabrück, den 20. Sep. 1990

KATASTERAMT OSNABRÜCK
 i.A. [Signature]
 (Unterschrift)

KATASTERAMT OSNABRÜCK

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
 Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Bersenbrück
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000
 Gemarkung Bersenbrück Flur 7 u. 8
 Feldvergleich vom 19.10.1989 Az.: V 2077/89
 Katasteramt Osnabrück, den 23.10.1989

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

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 Gemeindeordnung 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 betragen.

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.

Maßgabe!

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

Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens) darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50m nicht überschreiten.

Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks 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. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebel sind zulässig. Die Dachneigung 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 insgesamt bis zu einer Grundfläche von 60 m² auch mit Flachdach errichtet 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 hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Innerhalb der Baubeschränkungzone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 68 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

Die Neubaugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 68 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen, festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd 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 frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. Nds. Denkmalschutzgesetz 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

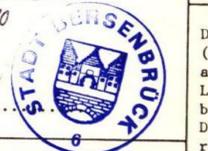
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.03.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WOHN-PARK SÜD III“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.89 ortsüblich bekannt gemacht.
 Bersenbrück, den 17.10.90
 [Signature]
 Stadtdirektor



Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.90 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Bersenbrück, den 12.10.90
 [Signature]
 Stadtdirektor



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.05.90 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.90 ortsüblich bekannt gemacht.
 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



Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osnabrück angezeigt worden.
 Der Landkreis hat mit Verfügung vom 14.02.1991 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden unter Erhaltung einer Maßgabe.
 Bersenbrück, den 26.03.1991
 [Signature]
 Stadtdirektor



Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
 Osnabrück, den 14. FEB. 1991



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 15.04.1991 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht 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 30.3.1990/59.1990

PLANUNGSBERG DR. HARMUT SCHOLZ
 Nikolaikirchstr. 12 - 4950 Osnabrück
 Tel. (05 41) 222 37