



- PLANUNGSKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,5 Geschosflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 0 Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - E Nur Einzelhäuser zulässig
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfächrichtung)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - F Fußweg
 - L Nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünfläche - öffentlich
 - Spielplatz
 - Parkanlage
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
 - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
 - Sichtwinkel (nachrichtliche Übernahme)
 - Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
 - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand - Höhe mind. 3,50 m über Bahngleisoberkante)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Ostlich des Plangebietes wurden 1991 bei Bauarbeiten zum „Wohnpark Süd“ Reste einer Siedlung der vorrömischen Eisenzeit (ca. 700 v. Chr. - Chr. Geb.) ausgegraben. Da sich diese Siedlung bis in das neue Plangebiet erstrecken könnte, sind vor Beginn jeglicher Erdarbeiten archäologische Untersuchungen, zunächst in Form von Prospektionsgrabungen, notwendig. Die zuständige Denkmalbehörde, die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, ist daher mindestens vier Wochen vor Erschließungsbeginn zu kontaktieren, um die notwendige Vorgehensweise zu planen. Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende archäologische Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
 - 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.
- HINWEISE**
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es teilweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
 - Der Bebauungsplan Nr. 74 „Wohnpark Süd - West II“ tangiert die DB - Strecke Oldenburg - Osnabrück im Bahn-km 77,630 bis 77,685. Aus den angrenzenden Flächen dürfen Abwasser jeglicher Art (z.B. Regenwasser, Schmutzwasser) nicht zum Bahngelände hin abgeleitet werden. Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten, so daß Schäden an Bahnanlagen durch Windwurf nicht zu befürchten sind. Bei der Vorlage von Bauanträgen für Baumaßnahmen ist die Deutsche Bundesbahn AG, Niederlassung Nord, Betriebsstandort Osnabrück, Wittekindplatz 4, 49074 Osnabrück, zu beteiligen.
 - Von der Bahnlinie gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Baulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
 - Die Böschung des Lärmschuttwalles zur Bahnlinie hin ist mit einer Neigung gleich oder kleiner 1 : 1,5 herzustellen und durch Pflanzmaßnahmen gegen Erosion zu schützen.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte 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.
 - Der Planbereich liegt gem. Landesraumordnungsprogramm in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 7006/97

Liegenschaftskarte:Bersenbrück, Flur 8.....

Maßstab:1:1000.....

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom12.03.1997.....). 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

KatasteramtOsnabrück..... (Unterschrift)

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 20.06.2000 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Süd - West“, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschosflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl 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 Schotterrasen. 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.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zulässig.
- Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 10/7, Flur 6, Gemarkung Bersenbrück, Stadt Bersenbrück durchgeführt werden. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen können somit bei Bedarf 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 Dachausbildung muß als Sattel-, Walim- oder Kruppelwalmdach erfolgen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den 20.06.2000

.....
Stadtdirektor

.....
Bürgermeister

STADT BERSENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 74
„WOHNPAK SÜD - WEST TEIL II“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Bersenbrück, den 20.06.2000

.....
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.09.1999 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 29.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 18.10.1999 bis einschl. 18.11.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den 20.06.2000

.....
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.09.1999 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 öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 18.10.1999 bis einschl. 18.11.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den 20.06.2000

.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 20.06.2000

.....
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO
Dr. Schulz • Döhling • Wisselmann
Stadt- und Landschaftsplanung
Bismarckstraße 6
49074 Osnabrück
Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 2 22 35

Osnabrück, den 16.07.1997 / 26.02.1999 / 16.02.2000