



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - WAe Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung
  - MI Mischgebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,5 Geschößflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o Offene Bauweise
  - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußweg
  - Zu- und Ausfahrverbot
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- Versorgungsfläche
  - Trafo
  - Abwasserpumpwerk

- HAUPTVERSORGSANLAGEN**
- E Erdkabel - 10 kV -
  - W Wasserleitung
  - S Steuerkabel
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünflächen (öffentlich)
  - Spielplatz
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
  - Einzelbäume zu erhalten
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
  - Sichtwinkel (Hinweis)
  - Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
  - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Samtgemeinde Bersenbrück - Kanalisation -

## 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 **22.03.95** als Satzung beschlossen.

## PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Im Allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung (WAe) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm die der B 68 zugewandten Außenbauteile der Dachgeschosse (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) mit einem Schalldämmwert von 35 - 39 dB(A) entsprechend der Schallschutzklasse III auszustatten.
- 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 Gebieten von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschöß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt. Auch in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschößflächenzahl anzurechnen.
- 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.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird auf max. 8,80 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegereischem Planungsbeitrag zulässig.
- In Mischgebieten sind Vergnügungsstätten auch im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Je angefangenen 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Sofern festgesetzte Gehölze abgängig sind, müssen diese durch neue Hochstämme der gleichen Art (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) ersetzt werden.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Pflanzfläche nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den **12.09.95**

*[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 Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt 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.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gem. Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- In den Bereichen, in denen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, müssen die Baugrundstücke mit einer lückenlosen Einfriedung entlang der Straßengrundstücksgrenze versehen werden.
- An das Baugebiet grenzen im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk-GW 125 zu beachten.
- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Bezirksstelle Althausen der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen - auch der Freileitung - sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht.
- 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.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **08.04.1992**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den **10.09.1995**

KATASTERAMT OSNABRÜCK

*[Signature]* Dr. Wissel  
(Unterschrift)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 64

„KREKENKAMP“  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
STADT BERSENBRÜCK  
LANDKREIS OSNABRÜCK

## URSCHRIFT

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **26.03.92** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **19.04.94** ortsüblich bekanntgemacht.

Bersenbrück, den **12.09.95**

*[Signature]*  
Stadtdirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflagen/Maßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den **30. Jan. 1996**

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrag  
*[Signature]*

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **26.10.94** den Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **26.10.94** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **14.11.94** bis zum **15.12.94** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bersenbrück, den **12.09.95**

*[Signature]*  
Stadtdirektor

Bersenbrück, den **12.02.96**

*[Signature]*  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **22.03.95** den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom **12.03.95** bis zum **15.03.95** beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am **12.03.95** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom **12.03.95** bis zum **15.03.95** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Bersenbrück, den **12.09.95**

*[Signature]*  
Stadtdirektor

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

Bersenbrück, den **12.02.96**

*[Signature]*  
Stadtdirektor

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

Bersenbrück, den **12.02.96**

*[Signature]*  
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO DR. *[Signature]*  
Regional-Bauleitplanung u. Landschaftspflege  
Nikolaier 1-2, 48074 Osnabrück  
Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 2 01 35

Osnabrück, den **9.2.1993/7.3.1994/11.11.1994/15.5.1995**