



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 Schotterrassen. 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 Firshöhe 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 Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
- In Mischgebieten sind Vergnügungstätten auch im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Je angefangenen 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je 150 m² 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.
- Einfriedrungen sind im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Pflanzfläche nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
 Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Bersenbrück
 Kartogrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000
 Gemarkung Hertmann Flur 5
 Feldvergleich vom 08.04.1992 Az.: V 2017/92
 Katasteramt Osnabrück, den 15.06.1992

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.

Gerrit Böttcher
 Bürgermeister als Ratsvorsitzender



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 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 Ausfahrverbot 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 Geräuschmissionen sind als örtlich 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 Allhausen der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlauf der erledigten 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 10.08.1995
 KATASTERAMT OSNABRÜCK

gert. 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 Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.94 örtlich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den 12.09.95

Wissel
 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.10.94 die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 31.01.96 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.96 rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den 12.02.96

Wissel
 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.03.95 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 12.09.95 bis zum 15.12.94 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.09.95 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom 12.09.95 bis zum 15.12.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bersenbrück, den 12.09.95

Wissel
 Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Bersenbrück, den 12.09.95

Wissel
 Stadtdirektor

PLANUNGSBÜRO DR. *Wissel*
 Regional-Bauleitplanung u. Landschaftspflege
 Nikolaiort 1-2, 49074 Osnabrück
 Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 20 16 35

Osnabrück, den 9. 2.1993/73.91994/11.11.1994/15.5.1995