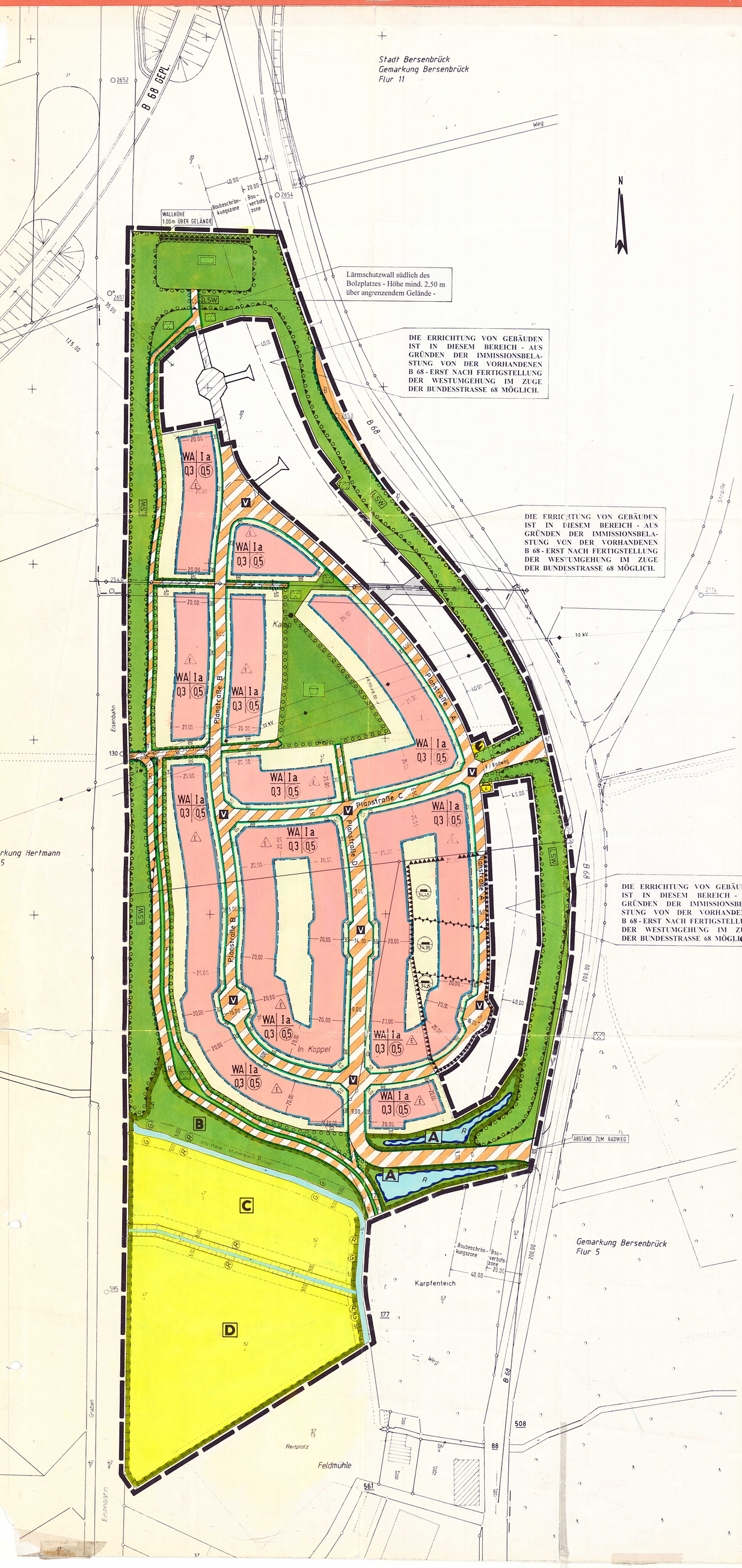
Stadt Bersenbrück
B-Plan Nr. 71 „Hertmann I"



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftenkarte V 2077/94
Liegenschaftskarte: 2685A, B, 2686A-D
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 vom 04.11.1996). 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.

Im Auftrag

Osnabrück, den 26.02.1998

Katasteramt Osnabrück

(Unterschrift)

VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSNABRÜCK 2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA — Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,5 — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN
- a — Abweichende Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsfläche (B = Bundesstraße/G = Gemeindestraße)
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gemeindestraße)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- R — Reitweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- Versorgungsfläche
- Trafo
- Abwasserpumpwerk

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- Kanalisationsleitung
- 10 kV Elt-Freileitung mit Schutzstreifen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- Flächen für Aufschüttungen Mindesthöhen über N.N.
- Flächen für Aufschüttungen mit Angabe der Mindesthöhe über normalem Gelände

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- R — Regenrückhaltebecken
- Bach / Graben
- G — Gewässerschutzstreifen
- R — Raumstreifen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
- Flächen für die Landwirtschaft

GRÜNFLÄCHEN
- Grünfläche -öffentlich -
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 13)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtwinkel (Hinweis)
- M — Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
- LSW — Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall - Höhe mind. 3,00 m über Straßenoberkante B 68 und 3,50 m über Bahngleis)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Samtgemeinde Bersenbrück - Abwasserdruckrohrleitung -
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Reiterhof Bremke (Ahaus / Markus)

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 12.03.98 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
2. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
4. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,50 m nicht überschreiten.
5. Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
6. Die Grundflächenzahl (von 0,3) 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 breitfugig 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.
7. Kellerwohnungen sind unzulässig.
8. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
9. Für die abweichende Bauweise gilt folgendes: Gebäude sind nur in offener Bauweise und bis zu einer Baukörperlänge von maximal 25,0 m zulässig.
10. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zulässig.
11. Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
12. 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).
13. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
    A: öffentliche Grünfläche mit naturnah gestaltetem Regenrückhaltebecken;
    B: öffentliche Grünfläche mit Renaturierung des Mühlenbach Rüssel;
    C: Renaturierung des Mühlenbach Rüssel und Grünlandextensivierung;
    D: Grünlandextensivierung.

    Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Flächen A, B, C und D erfolgen entsprechend den Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages dieser Planung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück sind Änderungen der Maßnahmen zulässig.
14. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a (4) u.(5) BNatSchG):
    Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig gemäß der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz der Stadt Bersenbrück" nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden. Bei Nebengebäuden bis zu 18 m² sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig, gleiches gilt bei Garagen mit Grasdächern. Die Dachneigung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer muß mindestens 25 Grad betragen. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig, wobei die Höhe der Dachaufbauten auf 1,20 m und die der Einschnitte auf 2,00 m zu begrenzen ist. Vom Ortgang oder Grat ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten, und vom First und von der Traufe müssen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte mindestens durch drei Ziegelreihen getrennt sein.

   Alle Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Das Deckungsmaterial darf nur aus gebrannten Tonpfannen, Schiefer oder profilierten Dachsteinen in Anlehnung an die DIN-RAL-Farben Nr. 2000 bis 2004 (Farbreihe orange), Nr. 3013 und 3016 (Farbreihe rot), Nr. 7011 bis 7015 (Farbreihe grau), Nr. 8003 bis 8012 (Farbreihe braun) bestehen.

   Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe der Fläche 50 v. H. der dazu gehörigen Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muß mindestens 1,00 m betragen.
2. Die Gebäudeaußenwande sind in Kalksandstein (weiß) oder in Ziegelverblendmauerwerk zu erstellen, wobei maximal 20 % je Gebäudeseite mit Holz oder Schiefer gestaltet werden dürfen. Als Ziegelverblendmauerwerk sind nur rote bis rotbraune und weiße gebrannte Mauerziegel in Anlehnung an DIN RAL-Farben Nr. 3000, 3002, 3016, 8004 und 1013 zu verwenden.
3. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante als Hecken zulassig. Darüber hinaus sind Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen nur in Form von lebenden Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun von 0,80 m Höhe zulassig - dies gilt nicht für Einfriedungen im Vorgartenbereich - Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Betonpfosten, Stacheldraht und Mauern sind unzulässig.

Bersenbrück, den 17.04.98

Stadtdirektor — STADT BERSENBRÜCK 6 — Bürgermeister als Ratsvorsitzender

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Archäologische Denkmalpflege (Marienstraße 5/6 in 49074 Osnabrück) ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen) vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe zu informieren.
2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
3. An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. Von der Bundesstraße und der Bahn können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Baulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Der geplante Lärmschutzwall ist straßenseitig entsprechend den „Richtlinien für Lärmschirme außerhalb von Kunstbauten" zu errichten. Zwischen Straßeneigentumsgrenze und Dammfuß ist eine Berme von mindestens 60 cm Breite einzuhalten.
6. Die Böschung des Lärmschutzwalles zur Bundesstraße 68 hin ist mit einer Neigung gleich oder kleiner 1 : 1.5 herzustellen und durch Pflanzmaßnahmen gegen Erosion zu schützen.
7. Die Straßengrundstücke der Bundesstraße 68 sind - auch während der Bauzeit - von jeglichen Aufschüttungsmaterialien (abrollende Steine, Bodenmassen usw.) freizuhalten.
8. Der Baustellenverkehr ist ausschließlich rückwärtig abzuwickeln. Der Verkehrsraum der Bundesstraße 68 darf auch vorübergehend nicht in Anspruch genommen werden.
9. Die Vorflut der Straßenseitengräben entlang der Bundesstraße 68 ist aufrechtzuerhalten.
10. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
11. 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.
12. Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Dies beinhaltet insbesondere eine Ausführung mit flachen, wechselnden Böschungsneigungen von 1 : 3 bis 1 : 10, einen Verzicht auf Oberbodenauftrag im Becken und eine 1- bis 2malige Mahd pro Jahr. Soweit möglich, sollte auf eine Ansaat verzichtet werden, die Randbereiche sind teilweise mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
13. 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.
14. Bei einer Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
15. Von dem geplanten Lärmschutzwall und auch sonst darf kein Oberflächenwasser auf das Gelände der Deutschen Bahn AG abgeleitet werden.
16. Eine Bepflanzung entlang der Bahn muß sich nach dem Aufwuchsbegrenzungsprofil der Deutschen Bahn AG richten, so daß Schäden an Bahnanlagen aus Windwurf nicht zu befürchten sind und die Sicht des Personals nicht beeinflußt wird.
17. Vorsorglich weist die RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike, darauf hin, daß bei Störungen, Netzverstärkungen und Änderungen von Versorgungseinrichtungen evtl. Wurzeln beseitigt oder Anpflanzungen ganz entfernt werden müssen, sofern dies zur Durchführung der Arbeiten erforderlich ist oder für Versorgungseinrichtungen Beeinträchtigungen entstehen. Nach Beendigung dieser Arbeiten wird der alte Zustand so weit wie möglich wieder hergestellt. Für Schäden, wie z. B. Wachstumshemmungen oder Nichtwiederanwachsen usw. der Anpflanzungen, übernimmt die RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike, keine Haftung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 71

„HERTMANN I"

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

ÜBERSCHRIFT

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.94 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.08.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Bersenbrück, den 17.04.98

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.97 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 15.09.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 06.10.97 bis einschl. 06.11.97 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den 17.04.98

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ____ 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 2. öffentlichen Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom ____ bis einschl. ____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Bersenbrück, den ____

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 12.03.98 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 17.04.98

Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.98 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.98 rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den 01.10.98

Stadtdirektor

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

Bersenbrück, den ____

Stadtdirektor

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

Bersenbrück, den ____

Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro Dr. Hartmut Scholz
Stadt-, Bau(t)- und Landschaftsplanung
Bohmter Straße 4 • 49090 Osnabrück
Tel. (05 41) 2 22 57 • Fax (05 41) 20 16 35

Osnabrück, den 27.11.1995 / 20.02.1997 / 29.09.1997 / 19.02.1998