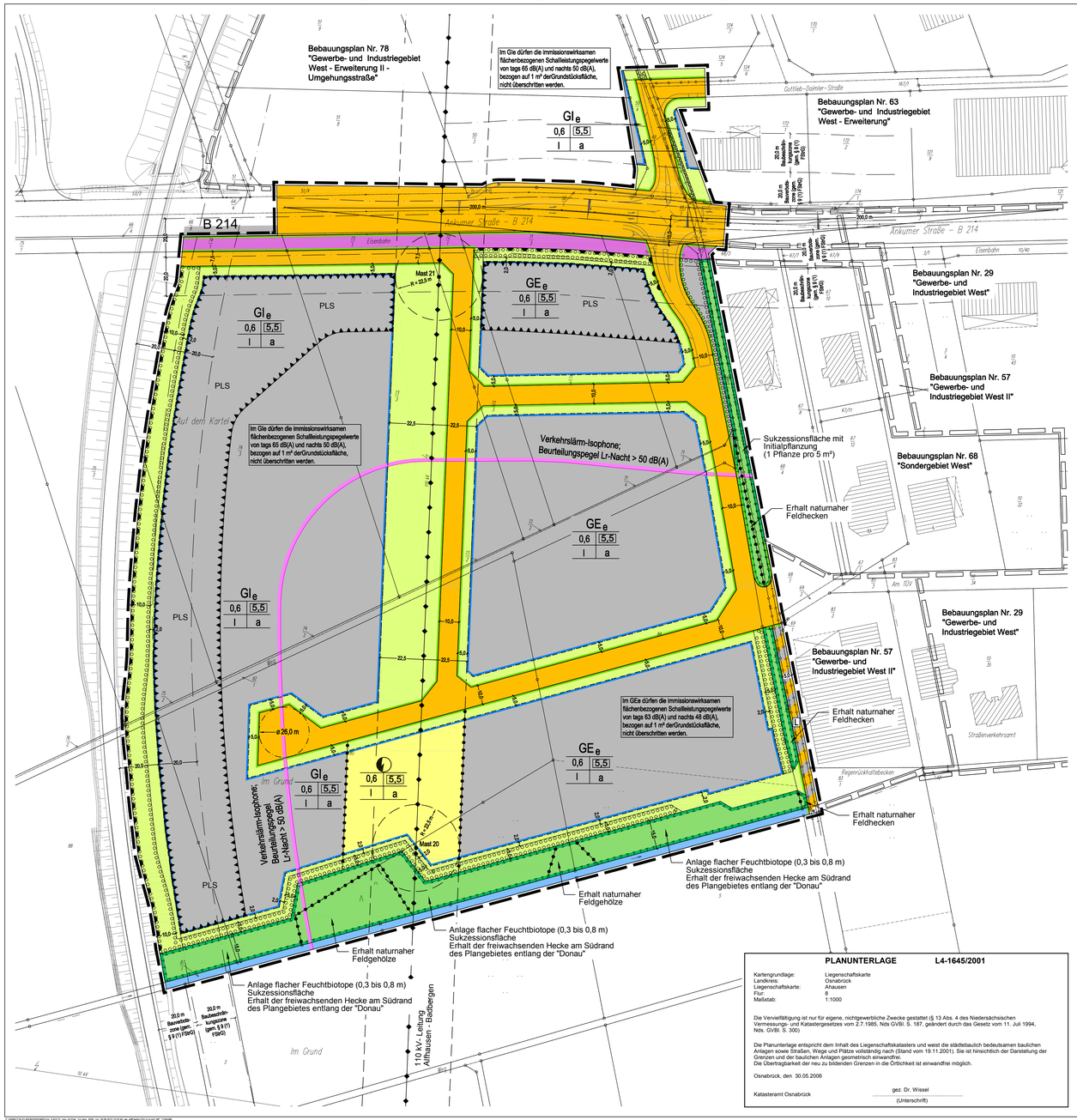

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GEe — Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2

GIe — Industriegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2

- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

5,5 — Baumassenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (Gebäude sind über 50 m Länge zulässig, Abstände nach §§ 7 und 10 NBauO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen - Gemeindestraßen -

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

L — Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

Elt. - Freileitung 110 kV mit 22,5 m Schutzstreifen

10 kV - Erdkabel

Gasfernleitung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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 - öffentlich -

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

PLS — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (s. Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

SichtdreieckAnliegerstraße zu Bundesstraße (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

N

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 100 m

PLANUNTERLAGE L4-1645/2001

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Osnabrück
Liegenschaftskarte: Ahausen
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 das Gesetz vom 11. Juli 1994, Nds. GVBl. S. 300)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.11.2001). 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 30.05.2006

Katasteramt Osnabrück — gez. Dr. Wissel (Unterschrift)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **13.07.2006** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden die Bebauungspläne Nr. 63 "Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung" und Nr. 78 „Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung II - Umgehungsstraße", soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
2. Im Gewerbe- und Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe, Gie) dürfen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegelwerte, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, nicht überschritten werden:
   GEe: tags 63 dB(A) und nachts 48 dB(A)
   Gie: tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)
3. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Ankumer Straße (B 214) und der B 68 bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf.R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 40 dB
   Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 35 dB

   Außenwohnbereiche wie Terrassen sind ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.
4. In den durch die Verkehrslärm-Isophone, Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A), gekennzeichneten Bereichen sind für Fenster von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
5. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimente nicht zulässig: Lebensmittel, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe und sonstige Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas-Porzellan-Kreamik, Geschenkartikel, Zoobedarf, Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Tonträger), Foto, Film, Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren, Feinkost, Handarbeiten, Stoffe, Strickwaren.
6. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Lagerplätze für Recyclingmaterialien und für Abfallstoffe nicht zulässig.
7. Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 15,00 m über Oberkante Mitte der erschließenden fertigen Straße liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
8. Die Grundflächenzahl (von 0,6) 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.
9. Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Landespflegerischen Planungsbeitrages zulässig.
10. Je angefangene 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsflächen ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
11. Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:
    Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 59.420 Werteinheiten (WE) sollen außerhalb des Plangebietes auf Ersatzflächen im Gemeindegebiet Gehrde (Gemarkung Rüsfort, Flur 2, Flurstück 5 (tlw.) und im Stadtgebiet von Bersenbrück (Gemarkung Bersenbrück, Flur 14, Flurstück 25/2 und Flur 6, Flurstück 10/7 (tlw.) durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag konkret beschrieben.
    Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet. Die Umlegung der erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach der „Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB".

Bersenbrück, den 13.07.2006

gez. Kräuter (L.S.) gez. Dr. Lübbersmann
Bürgermeister — Stadtdirektor

HINWEISE

1. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraßen 214 und 68 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.
2. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraßen bzw. an das Bahngelände mit den dazugehörigen Nebenanlagen angrenzen, sind mit einer lückenlosen, festen, mindestens 1,00 m hohen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten. Der Abstand der Einfriedigung zur Gleisachse muss mindestens 3,00 m betragen.
3. Von den Bundesstraßen 68 und 214 sowie der Bahnlinie gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Für den Bereich der Bahnanlagen gelten folgende Auflagen:
   - Um unbefugtes Betreten oder Befahren von Bahnanlagen zu verhindern, ist auf der ganzen Länge der Grundstücksgrenze zur Bahn eine entsprechende Einfriedung vorzusehen.
   - Die Einleitung von anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwasser in den an der Nordgrenze verlaufenden Bahnseitengraben ist nicht zulässig.
   - Kreuzungen oder Längsführungen von Versorgungsleitungen mit der Bahn sind vor deren Ausführung bei der Bahn zu beantragen.
5. Das Plangebiet liegt im Tieffluggebiet AREA 1.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Bei einer Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
10. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
11. Zum Mast 21 der 110kV-Leitung Alfhausen-Badbergen ist ein seitlicher Abstand zwischen den Verkehrsflächen und den Eckstielen des Mastes von mindestens 4,00 m einzuhalten.
12. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung darf die maximale Höhe von Verkehrsflächen (Oberkante fertige Fahrbahn) 40,00 m über NN nicht überschreiten.
13. Der Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ist mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Operation 110/220/380 kV, Leitungsbereich Ibbenbüren, Herm Richter, Nikestraße 16, 49477 Ibbenbüren, Telefon: 05451 / 58-3016, anzuzeigen um einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277 / 4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ihr Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. 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.

BEBAUUNGSPLAN NR. 72
„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET WEST – IM GRUNDE"

STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **18.06.2002** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **02.08.2002** ortsüblich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den **13.07.2006**

gez. Dr. Lübbersmann
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat 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 **11.02.2006** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **22.02.2006** bis einschl. **22.03.2006** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bersenbrück, den **13.07.2006**

gez. Dr. Lübbersmann
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 bekannt gemacht.
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 .....

gez. Dr. Lübbersmann
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **13.07.2006** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den **13.07.2006**

gez. Dr. Lübbersmann
Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **15.07.2006** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **15.07.2006** rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den **17.07.2006**

gez. Dr. Lübbersmann
Stadtdirektor

Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bersenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 04.12.2002 / 23.07.2004 / 05.10.2004 / 08.04.2005 / 09.05.2005 / 31.01.2006 / 16.02.2006 / 24.05.2006