

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Liegenschaftskarte: Hertmann Flur 5  
 Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.09.2008). 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

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschafts Osnabrück**  
 - Katasteramt -



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**GEe1** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2

**G1e1** Industriegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2 und 3

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

**Maß der baulichen Nutzung**

**5,5** Baumassenzahl

**0,6** Grundflächenzahl

| Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)

— Baugrenze

**Verkehrsflächen**

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

● geplante Transformatorstation

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

— Erdgashochdruckleitung und Begleitkabel, incl. 4,0 m Schutzstreifen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

**Sonstige Planzeichen**

— Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

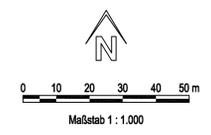
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 6)

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



**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **09.03.2010** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 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.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe1/GEe2; G1e1/G1e2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L<sub>ex</sub> nach DIN 45691, bezogen auf 1 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:
  - GEe1: tagsüber 57 dB(A), nachts 40 dB(A),
  - GEe2: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A),
  - G1e1: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A),
  - G1e2: tagsüber 65 dB(A), nachts 55 dB(A).
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, i. d. F. vom Dezember 2006.
- Als Übernahme aus den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 63 und 78 gilt: Im Industriegebiet mit Nutzungseinschränkung (G1e3/G1e4) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegelwerte, bezogen auf 1 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:
  - G1e3: tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A),
  - G1e4: tagsüber 65 dB(A), nachts 55 dB(A).
- In den durch die Verkehrslärm-Isophone, Beurteilungspegel nachts L<sub>r</sub> > 50 dB(A), gekennzeichneten Bereichen sind für Fenster von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten nicht zulässig: Lebensmittel, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe und sonstige Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik, Geschenkartikel, Zoobedarf, Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Tonträger), Foto, Film, Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren, Feinkost, Handarbeiten, Stoffe, Strickwaren.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet 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 Fahrstischschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- 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 sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig.
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsflächen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> 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).
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:
  - Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Stadt Bersenbrück beabsichtigt eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 43.166 Werteeinheiten sollen außerhalb des Plangebietes auf Flächen in der Gemeinde Gehrde durchgeführt werden. Die Ersatzflächen liegen in der Gemarkung Rüsfort, Flur 2 und betreffen die Flurstücke 89, 91, 92 und 93/2. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht 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 Kostenersatzbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB“.

Bersenbrück, den 09.03.2010

..... Bürgermeister .....

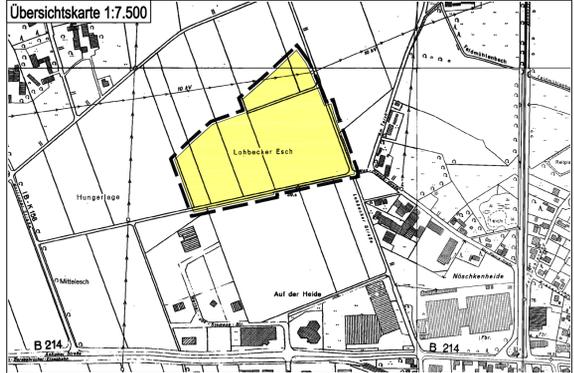
..... Stadtdirektor .....

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- In der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach Aussage des Landkreises Osnabrück archaische Fundstellen bekannt, die bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes reichen könnten. Daher ist vor jeglichen Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10, 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Deren Erstellung ist nach den Angaben der Archaischen Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, des Landkreises Osnabrück in diesem Falle mit folgenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen:
  - Anlegen von Suchgrabungsschnitten von ca. 5 m Breite und mindestens 50 m Länge zur Klärung der konkreten Befund- und Fundsituation nördlich der Werner-von-Siemens-Straße;
  - ggf. vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angetroffenen archaischen Fundstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz nicht von der Archaischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs- bzw. Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277 oder -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. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 42 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 68 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStRG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 24 (2) NStRG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 68 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festlichen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 NStRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebenkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStRG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Höhe nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
- Für die schadhafte Beseitigung des Oberflächenwassers sind die Grundstückseigentümer gem. § 149 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zuständig.

**HINWEISE**

- Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen maximalen Emissionskontingente L<sub>ex</sub> (nach DIN 45691) und die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte „effektive Werte“ sind. Der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudeabstellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwickeln. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung der maximalen Emissionen oder des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten.
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- Von der Bundesstraße 68 können erhebliche Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merktblatt 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.
- Bei einer Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- Im Schutzbereich der Gasleitungen sind die Vorschriften der DVGW - Hinweise GW 315 (Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten, Ausgabe 05/1979) - zu beachten. So sind geschlossene Gehölzbestände und Einzelbäume bis auf einen Abstand von 2,5 m beiderseitig der Leitungsaufkanten zulässig. Strauchwerk mit Wuchshöhen bis 2,0 m Höhe ist innerhalb des Schutzbereichs möglich, sofern Messungen, Inspektionen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind. In allen Zweifelsfällen ist vorab eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger erforderlich.
- Das Plangebiet liegt im Neuvermessungsbereich der Flurbereinigung Bersenbrück - B 68. Eine Abstimmung der Erschließungsvermessung mit der Flurbereinigungsbehörde ist daher erforderlich.



**ENDFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 98**  
**„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET WEST - ERWEITERUNG TEIL III“**  
**STADT BERSENBRÜCK**  
**SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <b>01.07.2008</b> die Aufstellung des Bebauungsplans ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Bersenbrück, den 09.03.2010	Bersenbrück, den .....
..... Stadtdirektor .....	..... Stadtdirektor .....
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>16.12.2009</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom <b>29.12.2009</b> bis einschließlich <b>29.01.2010</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus- gelegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Bersenbrück, den 09.03.2010	Bersenbrück, den .....
..... Stadtdirektor .....	..... Stadtdirektor .....
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am <b>09.03.2010</b> als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Bersenbrück, den 09.03.2010	<b>PLANUNGSBÜRO</b> Dehling & Twisselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 49090 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35
..... Stadtdirektor .....	Osnabrück, den 09.07.09 / 04.08.09 / 11.08.09 25.08.09 / 18.11.09 / 24.02.10