



PLANUNGS- UND BAUEINGABEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete
überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Q4 Grundflächenzahl
Q6 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
(als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig
Baugrenze
Stellung der baulichen An-
lagen (Hauptfirstrichtung)

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf
überbaubarer Bereich
Kindergarten

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
(Gemeindestraße)
Straßenbegrenzungslinie (auch
gegenüber Verkehrsfläche be-
sonderer Zweckbestimmung)
Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigung
Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Trafo

HAUPTVERSORGUNGSLICHTUNGEN

Hauptwasserleitung

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche öffentlich
Parkanlage
Spielplatz

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Regenrückhaltebecken

**PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT**

Planungen und Maßnahmen zur
Entwicklung von Natur und Land-
schaft - Wallhecke - (Höhe
Erdwall mind. 1,00 m über Gelände)
Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern
Einzelbäume zu erhalten
sonstige Bepflanzung zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nicht überbaubare Grundstücks-
flächen
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher
Stellung der baulichen Anlagen
Grenze des räumlichen Gel-
tungsbereichs
Sichtwinkel (Hinweis)
Flächen für Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen (Lärmschutzwand
zur Bundesbahn - Höhe gemäß
"Schalltechnischem Gutachten"
- Anlage der Begründung -

HINWEISE:

- Von der Bundesbahn können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sach-
verhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger keinerlei
Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht
werden.
- Die Neubaugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesbahn angrenzen, sind
entlang der Eigentumsgränze mit einer lückenlosen, festen Einfriedigung zu ver-
stehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
- Entlang des Lärmschutzwalles ist am Böschungsfuß zur Deutschen Bundesbahn eine
Entwässerungsmulde anzulegen. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ist im Ab-
stand zum Gleis so zu wählen, daß keine Behinderungen in der Sicht und evtl. Ge-
fährdung entstehen können.
- Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen
landwirtschaftlichen Nutzung Immissionen ausgehen. Diese notwendigen Immissionen
der Landwirtschaft müssen als Vorbelastung anerkannt werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Boden-
funde 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.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten. Von
dieser Festsetzung sind einzeln stehende hochstämmige Bäume ausgenommen.
- Der Planbereich liegt gem. Landesraumordnungsprogramm in einem Gebiet mit besonderer
Bedeutung für die Wassergewinnung.

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-
ständig nach (Stand vom 01.04.1993). 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 07.12.1993.

KATASTERAMT OSNABRÜCK

Unterschrift

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Bersenbrück
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab
Gemarkung Bokel, Bersenbrück Flur 2, 4
Feldvergleich vom 08.04.1992 Az.: V 2016/92
Katasteramt Osnabrück, den 04.05.1992

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche
Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Kataster-
gesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören
auch Zwecke der Bauleitplanung.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 56; 97 und
98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung
hat der Rat der Stadt Bersenbrück diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den
nachstehenden Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen:**
- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 47 "Priggenhagener
Straße", soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
 - 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 eingeschlossenen Gebieten von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um
+ 1 Geschosß zulassen, wenn es sich dabei um ein Dachgeschosß im Sinne von § 2 (4)
NBO handelt. Von dieser Ausnahmemöglichkeit ist die Bauzeile entlang der Bundes-
bahnstrecke aus Gründen des Schallschutzes ausgeschlossen.
 - 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 Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite - von Oberkante fertiger Erdgeschoß-
fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks
mit der Dachhaut -, darf bei eingeschlossenen Gebäuden 3,75 m und bei zweigeschossigen
Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.
 - Beim Anpflanzen von Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.
 - Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ist so anzulegen, daß der Anteil der intensiv
gepflegten Flächen inkl. Fußwege 20 % nicht überschreitet. Die übrigen Flächen sind
je zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. zur Anlage eines extensiven
Krautsaums zu verwenden.
 - Auf jedem Grundstück ist mind. ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 - Einfriedigung (Mauern und Maschendrahtzäune) sind durch Pflanzungen einzubinden oder
mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Stellplätze und Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
 - Je 200 m² Verkehrsfläche sind ein mittelkroniger Laubbaum und mind. 10 m² Boden-
decke zu pflanzen. Bei Vollgeschossen im Dachgeschosß und in anderen Ge-
schossen sind die Aufenthaltsräume einschl. der zu ihnen
gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz
auf die festgesetzte Geschosßflächenzahl anzurechnen.
- Gestalterische Festsetzungen:**
- Die Dachausbildung muß als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis
zu einem Drittel Gesamtgiebel sind zulässig. Die Dachneigung muß bei eingeschossiger
Bauweise zwischen 35 und 45 Grad und bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 28 und
38 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können,
im Einvernehmen mit der Stadt gem. § 85 NBO auch mit Flachdach errichtet werden.
 - Einfriedigungen in dem Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und
vorderer Baufucht - sind bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den 14.12.93

Bürgermeister als Ratsvorsitzender

STADT BERSENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
"WOHPARK SÜD - WEST"
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
STADT BERSENBRÜCK
LANDKREIS OSNABRÜCK

URSCHRIFT

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung
am 12.08.93 die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2
Abs. 1 BauGB am 06.04.93 ortsüblich
bekanntgemacht.
Bersenbrück, den 14.12.93

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung
am 12.08.93 die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2
Abs. 1 BauGB am 06.04.93 ortsüblich
bekanntgemacht.
Bersenbrück, den 14.12.93

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan
nach Prüfung der Bedenken und Anregungen
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung
am 14.10.93 als Satzung (§ 10 BauGB)
sowie die Begründung beschlossen.
Bersenbrück, den 14.12.93

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntma-
chung des Bebauungsplanes ist eine Ver-
letzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und
Formvorschriften beim Zustandekommen
des Bebauungsplanes nicht geltend ge-
macht worden.
Bersenbrück, den

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekannt-
machung des Bebauungsplanes sind Mängel
der Abwägung beim Zustandekommen des Be-
bauungsplanes nicht geltend gemacht wor-
den.
Bersenbrück, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde
ausgearbeitet durch das
PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Regional-Bauleitplanung u. Landespflege
Nikolaistr. 1-2, 4804 Osnabrück
Tel. (05 41) 222 57 Fax (05 41) 20 18 35

Osnabrück, den 14.4.1993/17.1993/29.10.1993