



- PLANUNGS-UND MASSNAHMEN ERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 WA Allgemeine Wohngebiete
 Überbaubarer Bereich
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 0.4 Grundflächenzahl
 0.6 Geschossflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 o Offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**
 Flächen für den Gemeinbedarf überbaubarer Bereich
 Kindergarten
- VERKEHRSPFLÄCHEN**
 Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße)
 Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigung
 Fußweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**
 Trafo
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
 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 Landschaft - 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 Grundstücksflächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Sichtwinkel (Hinweis)
 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall zur Bundesbahn - Höhe gemäß "Schalltechnischem Gutachten" - Anlage der Begründung -

- HINWEISE:**
- Von der Bundesbahn können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes 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 versehen 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 Abstand zum Gleis so zu wählen, daß keine Behinderungen in der Sicht und evtl. Gefährdung 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 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.
 - 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 vollständig 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 27.12.1993.
 KATASTERAMT OSNABRÜCK
 Unterschrift: *[Signature]*
 Vermessungsleiter

Planunterlagen angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
 Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Bersenbrück
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab
 Gemarkung Bokel, Bersenbrück Flur 2,8
 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 Katastergesetz 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 diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen 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 Geschöß zulassen, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöß im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt. Von dieser Ausnahmemöglichkeit ist die Bauzeile entlang der Bundesbahnstrecke aus Gründen des Schallschutzes ausgeschlossen.
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite - von Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut -, darf bei eingeschlossenen Gebäuden 3,75 m und bei zweigeschössigen 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 und 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-decker zu pflanzen. Bei Vollgeschossen im Dachgeschöß und in anderen Geschossen sind die Aufenthaltsräume einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschößflächenzahl anzurechnen.

Gestalterische Festsetzungen:

- Die Dachausbildung muß als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebel sind zulässig. Die Dachneigung muß bei eingeschlossener Bauweise zwischen 35 und 45 Grad und bei zweigeschössiger Bauweise zwischen 28 und 38 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können, im Einvernehmen mit der Stadt gem. § 85 NBauO auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen in dem Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den 14.12.93
[Signature]
 Bürgermeister als Ratsvorsitzender
[Signature]
 Stadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
"WOHN-PARK 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 Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.04.93 ortsüblich bekannt gemacht. Bersenbrück, den 14.12.93 <i>[Signature]</i> Stadtdirektor	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 15.06.94 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.94 rechtsverbindlich geworden. Bersenbrück, den 27.03.95 <i>[Signature]</i> Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.07.93 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.93 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.07.93 bis 02.08.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Bersenbrück, den 14.12.93 <i>[Signature]</i> Stadtdirektor	Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Bersenbrück, den <i>[Signature]</i> Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.93 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Bersenbrück, den 14.12.93 <i>[Signature]</i> Stadtdirektor	Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Bersenbrück, den <i>[Signature]</i> Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das
PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
 Regional-Bauleitung u. Landespflege
 Nikolaiort 4-2, 49074 Osnabrück
 Tel. (05 41) 222 57 Fax (05 41) 20 18 35
 Osnabrück, den 14.4.1993/17.1993/29.10.1993