



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

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

- M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

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

- Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen kombiniert mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Unterhaltungsverbandes Nr. 97

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Ziffer 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 29.03.2004 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bramscher Straße (B 68) die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude mit einem Schalldämmwert von 25 - 29 dB(A) auszustatten. Terrassen, Balkone, Loggien und Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu errichten.
- 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 festgesetzte Traufen- und Firsthöhe unverändert eingehalten wird (siehe Ziffer 4 und 5).
- 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.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten. Die vorgegebene Traufenhöhe ist auch bei erteilter Ausnahmegenehmigung gemäß Ziffer 2 unverändert einzuhalten.
- Die Firsthöhe wird auf max. 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Die Grundflächenzahl 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 breitflügig 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.
- 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).
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste in der Begründung zulässig (Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m, Qualität mindestens zweimal verpflanzte Sträucher bzw. Heister, Höhe 60 - 100 cm).
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland zu nutzen. Sie sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den 29.03.2004

Bürgermeisterin als Ratsvorsitzende

Stadtdirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 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.

HINWEISE

- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene 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.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- An das Gebiet grenzen zum Teil 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.
- Von der Bramscher Straße (Bundesstraße 68) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Kreis-Bauhof. Dessen betriebsbedingte Emissionen, insbesondere durch den Einsatz der Streudienste, sind als ortsüblich hinzunehmen.

Planunterlage

Geschäftszeichen L 4 - 1012/2003

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Gemeinde: Bersenbrück, Stadt, Gemarkung: Bersenbrück, Flur 7  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage 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 nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.08.2003). 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

Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück  
- Katasteramt -

Unterschrift

BEBAUUNGSPLAN NR. 89

„LIEBIGSTRASSE“  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den 29.03.2004

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 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 12.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 21.11.2003 bis einschl. 22.12.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bersenbrück, den 29.03.2004

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss 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 ausgelegt. 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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 29.03.2004

Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 23.10.2003 / 28.10.2003 / 03.02.2004