

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
- überbaubarer Bereich -

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

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe Planungsfr. Festsetz. Nr. 10)

Δ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

F Zweckbestimmung: Fußweg

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

M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

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 - öffentlich

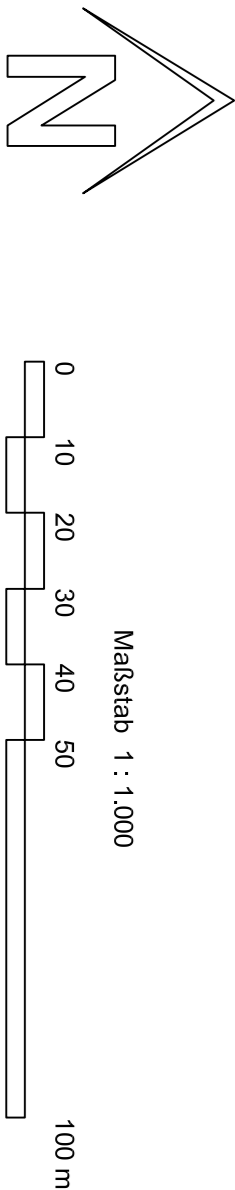
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)



P R Ä M B E L

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 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 offiziellen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 01.07.2003 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr.45 „Im Mersch“ soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Festsetzung der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzte Traufhöhe eingehalten werden.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungsände ganz auf die festgesetzte Geschossflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger esculierter Stiege bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Stiegebetriebe 0,30 m nicht überschreiten.
- Die Traufennöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schmittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
a) Die Flächen sind ausschließlich für die oben genannten Zwecke zulässig, z. B. mit befestigten Stellplätzen, Rasenflächen, Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Eigenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Kleinvonwohnen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Für die abweichende Bauweise gilt folgendes Gebäude sind nur in offener Bauweise und bis zu einer Baukörperlänge von maximal 25,0 m zulässig.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehfußplatzanlagen sind nur ständige, heimische Gehwege entsprechend der Planzliste im Landschaftsgestaltung Planbeibtrag zulässig.
- Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstammiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Zurordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Eingriffe sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden (siehe die Ausführungen des Landschaftsplan, Planungsbeiträge). 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 Bebauungsplans 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 Kosten- erstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB“.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der besonderen Zweckbestimmung - Streuobstwiese, extensives Grünland und Applanzen - sind 1 Hoch- oder Halbstamm pro 500 m² zur Entwicklung einer Streuobstwiese, zusätzlich mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Restflächen sind als extensives Grünland zu nutzen. Sie sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizidsatz sind nicht zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Waln- oder Kruppelwalmdach erfolgen. Gängen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.
- Einfriedungen sind im Vorgehenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baufucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den

Stadtdirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fruchtgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Bezirksbehörde des Landkreises 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) NDSchG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

H I N W E I S E

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schächte und Leitungen vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der etwaigen Versorgungsanordnungen in der Öffentlichkeit zu bitten.
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es teilweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ordentlich hinzunehmen.
- Bei Baun- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DV/GW-Regelwerk GW 125 und das „Wertkollat über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsrates W 400 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

PLANUNTERLAGE		L4-1968/2002
Kartengrundlage: Städteplan Gemeinde Flur Maststab: 1 : 1.000	Lageplan Bauwerk Bauwerk Bauwerk Bauwerk Bauwerk	
Die Verwirklichung ist nur für eigene, niedrigwertige Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch das Gesetz vom 11. Juli 1994, Nds. GVB. S. 300).		
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lageplanverfahrens und weist die abschließend festzustellenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 27.11.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen an der Natur der Sache als verbindlich anzusehen.		
Die Verwirklichung der nach dieser Unterlage vorgesehenen in die Öffentlichkeit ist einvernehmlich möglich.		
Osnabrück, den		
Kreisdirektor Osnabrück		

BEBAUUNGSPLAN NR. 86
„IM MERSCHE - ERWEITERUNG“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
STADT B E R S E N B R Ü C K

SATZGEMEINDE B E R S E N B R Ü C K / L A N D K R E I S O S N A B R Ü C K

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2002 ordentlich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den 01.07.2003

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsgrundlage zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Von dem Rat der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2003 ordentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsgrundlage haben vom 15.05.2003 bis einschl. 16.06.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bersenbrück, den 01.07.2003	Stadtdirektor	Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Bersenbrück, den	Stadtdirektor	Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Bersenbrück, den	Stadtdirektor	Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Pru- fungen der Beuten und Anordnungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bersenbrück, den 01.07.2003	Stadtdirektor	Osnabrück, den 30.04.2003 / 30.06.2003