



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich -  
MI Mischgebiet - überbaubarer Bereich -

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)  
| Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, -linien und -grenzen

- o offene Bauweise  
△ nur Einzelhäuser zulässig  
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
--- Baugrenze  
↔ Stellung baulicher Anlagen (Hauptfstrichtung)

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
V Verkehrsberuhigter Bereich  
Fuß- und Radweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Kanalisationsleitung (Abwasserdruckrohrleitung)

Grünflächen

- Grünfläche - öffentlich -  
Spielanlagen  
Parkanlage

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
- privat -  
- öffentlich -

Sonstige Planzeichen

- ① Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.  
(Lärmschutzwall - Höhe mind. 4,50 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante der B 214 )  
② Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.  
(siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen

- Sichtdreieck  
Grenzlinien der Baubeschränkung gemäß §9 (1) und (2) FStrG  
Kurztfristige Abstellfläche für Müllbehälter  
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Wasserverbandes Bersenbrück ( Abwasserdruckrohrleitung)

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 Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 19.12.2000 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde 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 Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschosflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden 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 Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet und von 0,5 im Mischgebiet 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.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zulässig.
- Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist 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 Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes auf Ersatzflächen in der Gemeinde Gehrde, Gemarkung Rüsförth, Flur 9, Flurstück 5/2, davon 7571 m<sup>2</sup>, durchgeführt werden. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der öffentlichen Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen können somit bei Bedarf anteilig gemäß der Satzung der Gemeinde Gehrde zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den einzelnen Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet werden.
- In der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit der Flächenkennziffer 2 sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bundesstraße 214 sowie als vorbeugender Immissionsschutz gegen Gewerbelärm aus angrenzenden Gewerbegebieten die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude mit einem Schalldämmwert von 35 - 39 dB(A) auszustatten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 35 und 45 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Bestimmungen zur Gestaltung von Einfriedungen  
A) Höhe von Einfriedungen: Einfriedungen, dazu gehören auch Heckenpflanzungen, sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebendige Einfriedungen sind nötigenfalls rechtzeitig zurückzuschneiden.  
B) Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wegen: Einfriedungen dürfen bis maximal an die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie bzw. an den äußeren Rand der angrenzenden Wegefläche heranreichen. Lebende Einfriedungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, daß sie auch in ihrem ausgewachsenen Endzustand die senkrechte Projektion der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.  
C) Baustoffe und Bauteile der Einfriedungen: Einfriedungen müssen sich dem Gebäudecharakter anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen dürfen insbesondere folgende Baustoffe oder Bauteile nicht verwendet werden: Betonpfeiler und Betonpoller, Betonkübel (bepflanzt oder unbepflanzt), Waschbeton, Metall- oder Faserzementplatten, Jägerzäune, Kunststoffmatten, Schilfmatten, geschlossene Bretterzäune, Stacheldraht, Maschendraht. Dies gilt nicht, wenn die angeführten Materialien so in lebendigen Zäunen (Einfriedungen aus Anpflanzungen) integriert werden, daß sie optisch nicht wahrnehmbar sind.  
Zur Herstellung lebendiger Zäune (Einfriedungen aus Anpflanzungen) dürfen bis auf nachfolgende Ausnahmen nur Laubgehölze verwendet werden. Von den Nadelgehölzen dürfen lediglich Eiben (Taxus baccata) sowie Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) verwendet werden.

Gehrde, den 19.12.00

gpp Spedat  
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Nach Angaben der Denkmalpflegebehörden liegt nordöstlich des Plangebietes eine archäologische Fundstelle aus den letzten Jahrhunderten vor Christi Geburt. Demzufolge und aufgrund der Überdeckung mit mittelalterlichen/neuzeitlichen Plaggeneschen, die aufgrund ihrer Mächtigkeit vorgeschichtliche Fundstellen konservieren können, ist mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde im Plangebiet zu rechnen.  
Aus den vorgenannten Gründen ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277) mindestens 2 Wochen vor Aufnahme von Boden- und Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen damit die Erschließungsarbeiten archäologisch begleitet werden und evtl. entdeckte Fundstellen fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden können. Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende archäologische Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis Osnabrück, Bezirksregierung Weser-Ems) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück) zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
- Sichtwinkel an den Gemeindefahrstraßen 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.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 214 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Hochbauten aller Art, einschließlich Werbeanlagen, im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 (1) FStrG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Hochbauten aller Art, einschließlich Werbeanlagen, der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 9 (2) FStrG).
- Die Baugrundstücke sind, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 214 angrenzen und ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

- Die Flächen der dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs.1 BauGB / § 11 Abs. 2 FStrG).
- Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrstreifenachse der übergeordneten Straße 110,0 m, in der untergeordneten Straße 10,0 m gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.

HINWEISE

- Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung des Wasserverbandes Bersenbrück. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist diese Trinkwasserleitung in öffentliche Aushöhlungsflächen bzw. sonstige jederzeit zugängliche Flächen umzulegen. Dazu sind rechtzeitige Abstimmungen zu Koordination der Maßnahmen mit dem Wasserverband Bersenbrück erforderlich, insbesondere auch weil die vorhandene Wasserleitung der Versorgung angrenzender Bereiche dient. Die angeschlossenen Gebäude dürfen nur kurzzeitig von der Trinkwasserleitung getrennt werden.
- An das Gebiet grenzen 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 Bundesstraße B 214 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- In den Bereichen, in denen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, müssen die Baugrundstücke mit einer festen lückenlosen Einfriedung entlang der Straßengrundstücksgrenze versehen werden.
- Bei der Verankerung / Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- 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.
- Im Hinblick auf einen erforderlichen sicheren Betrieb von Versorgungsleitungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschl. Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Nährungsbereich vorhandener Versorgungsleitungen zwingend mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

<b>5.AUSFERTIGUNG</b>	
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 25</b> <b>„BERSENBRÜCKER STRASSE - SÜD I“</b> <b>- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -</b> <b>GEMEINDE GEHRDE</b>	
<b>SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK</b>	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.	Gehrde, den 19. Dez. 2000 Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde 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 28.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 13.09.2000 bis einschl. 13.10.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Gehrde, den 19. Dez. 2000 Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde 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 bekanntgemacht.	Gehrde, den 19. Dez. 2000 Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Gehrde, den 19. Dez. 2000 Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:	Gehrde, den 19. Dez. 2000 Bürgermeister
<b>PLANUNGSBÜRO</b> Dr. Scholz + Partner - Twisselmann Stadt- und Landschaftsplanung Bismarckstraße 6 • 49074 Osnabrück Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 20 16 35	
Osnabrück, den 10.08.2000 / 15.12.2000	