



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,7 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 77f NBauO)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ausfahrt

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

- Wasserflächen
- Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen (5,0 m)

Sonstige Planzeichen

- St Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Teilbereiche 1-3) - passiver Lärmschutz - (siehe Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **07.03.2006** 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.
- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w, res angegeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)		Ge- schoss	Teilbereich Ausweisung		
			1 MI	2 MI	3 MI
	Nordseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB III Wohnen 35 dB Büro 30 dB
	Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	-	-	-
	Westseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	LPB V Wohnen 45 dB Büro 40 dB	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB III Wohnen 35 dB Büro 30 dB
	Südseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	LPB III Wohnen 35 dB Büro 30 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von **schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben**, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Ostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In dem o. a. Teilbereich sind die Außenwohnbereiche wie folgt anzuordnen (bei Neu- und Umbau): - Anordnung von Außenwohnbereichen im Lärmschatten der Gebäude (Ostseite).

- Die Teilbereiche 1-3 sind im Bebauungsplan gekennzeichnet sowie der Anlage 1.1 des Lärmgutachtens zu entnehmen.
- 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 0,30 m nicht überschreiten.
 - Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf im Mischgebiet 1 3,75 m, im Mischgebiet 2 4,10 m und im Mischgebiet 3 5,60 m nicht überschreiten. Die vorgegebene Traufenhöhe ist auch bei erteilter Ausnahmegenehmigung gemäß Ziffer 2 unverändert einzuhalten.
 - Die Firsthöhe wird in den Mischgebieten 1 und 2 auf max. 8,50 m, im Mischgebiet 3 auf max. 11,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
 - Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
 - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Die Grundflächenzahl (von 0,4) darf im MI 1 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 Schotterterrassen. 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 innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu verwenden.
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:
Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 5.032 Werteinheiten (WE) sollen außerhalb des Plangebietes auf einer Ersatzfläche der Stadt Bersenbrück (Gemarkung Bersenbrück, Flur 6, Flurstück 10/7) durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag konkret beschrieben.
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 Bebauungsplanes 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 Kostenersatzbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB“.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baufucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den 07.03.2006

Bürgermeister als Ratsvorsitzender

Stadtdirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 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 die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. 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 Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei einer 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 Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Von der Brämscher Straße 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.
- Westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Kreis-Bauhof. Dessen betriebsbedingte Emissionen, insbesondere durch den Einsatz der Streudienste, sind als ortsüblich hinzunehmen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 90 „ZWISCHEN OVERBERGSTRASSE UND PRIGGENHAGENER STRASSE“ - 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 20.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Bersenbrück, den 07.03.2006 Stadtdirektor	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. Bersenbrück, den Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat 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 23.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 02.12.2005 bis einschl. 02.01.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bersenbrück, den 07.03.2006 Stadtdirektor	Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Bersenbrück, den Stadtdirektor
Der Rat 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 ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden. Bersenbrück, den Stadtdirektor	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: Osnabrück, den 20.05.2005 / 24.08.2005 / 27.09.2005 29.11.2005 / 25.01.2006