



Planunterlagen Geschäftszeichen: P 20004

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Stadt Bersenbrück
Gemarkung: Woltrup-Wehbergen
Flur: 3
Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlagen 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 Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben über die Liegenschaftskarte und das Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch: **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**
 Öffentl. best. Verm.-Ing. ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURIE
 Designer Straße 11 | 48610 Quakenbrück
 Tel.: 054219431-0 | Fax: 054219431-31
 www.alves-vermessungs-buero.de | 14630066-000000000000

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Altlasten:** Lauf Geodatenserver des Landkreises Osnabrück besteht ca. 220 m nordwestlich des Plangebietes ein Altstandort (KRIS Nm. 74071910119), der als Altlastverdrachtsflächen eingestuft wird (siehe http://gointo.kos.de/webinfo/ynserver). Der Altstandort liegt in einem bebauten Bereich. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine Gefährdungen für das Plangebiet zu erwarten.
- Archäologische Denkmale:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Urgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen -) der Aufschluss über die Entwicklung ländlicher oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lottor Straße 2, 49076 Osnabrück, Tel. 0541223-2277 oder -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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Artenschutz:** Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Sichtwinkel an Straßenmündungen:** Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebenkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

HINWEISE

- Außerkräftigter rechtskräftiger Bebauungsplan:** Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 116 verliert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 105 in den Bereichen, in denen er von dem Bebauungsplan Nr. 116 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsstand, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwGE 4 C 3/90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 105 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
- Klimafolgenanpassung Hochwasserschutz:** Zur Vorbeugung von Schäden und sonstigen Gefahren durch Starkregenereignisse sollte das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden, insbesondere wenn Gebäude geplant sind, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzvorgabe der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Schutz von Versorgungsanlagen:** Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungssträger um Anzeige der erforderlichen Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit zu bitten. Sachcharakter in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- Richtfunkstreifen:** Über den Planbereich verlaufen Richtfunkketten. Beeinflussungen der Richtfunkstreifen durch die im Plangebiet zugelassenen Bauhöhen sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu erwarten.
- Ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen:** Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Brandschutzbelange:** Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Vermeidung von Luftschadstoffen bei Pflanzmaßnahmen:** Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
- Schutz von Vegetationsflächen:** Zur Sicherung von Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung von Bäumen und Abzäunungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronenbereich zugänglich 1,5 m einzuzäunen.)
- Verfügbarkeit und Einsehbarkeit von fachtechnischen Regelwerken:** DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Bersenbrück, Markt 6, 49593 Bersenbrück, zur Einsicht bereitgehalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 u. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Stadt Bersenbrück diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am als Sitzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungswesens,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mittelferiger nachfolgender erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach 9,00 m, bei Gebäuden mit Pultdach 8,00 m nicht überschreiten.
 - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. 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 u. Zufahrten sind ganzjährig wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflächig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Wasseranteil) oder Schotterterrassen.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - In der abweichenden Bauweise a25 sind Baukörperlängen bis max. 25 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
 - Regelungen zu Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
 - Für Garagen und Carports gelten folgende Auflagen: Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)**
 - Im WA 1 sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 6, je Doppelhaushälfte maximal 3 Wohnungen zulässig. Im WA 2 sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
 - Ausschluss bestimmter fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
 - Die Verwendung der fossilen Brennstoffe Stein- und Braunkohle sowie Heizöl und Erdgas in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
 - In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) sind als Vorkehrungen gegenüber den Verkehrslärm von der Straße „Woltruper Wiesen“ bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schall-Dämmmaß (erf. RW res) der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:
 - PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 65-70 dB(A))
 - PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A))
 - PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))
- In den Bereichen zwischen der Straße „Woltruper Wiesen“ und der im Plan dargestellten Verkehrslärmisophone (Beurteilungspegel nachts L_n >= 45 dB(A) nachts) sind bei Räumen, die der o.g. Straße zugewandt sind und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Fensterschutzmaßnahmen (z.B. Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster auf zur Straße Woltruper Wiesen abgewandten Gebäuseiten vorgesehen sind).
- Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
 - Im WA sind mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Werden auf einem Dach Solarthermie-Kollektoren installiert, kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarthermiefläche angerechnet werden. Ebenso angerechnet werden können die Module oder Kollektoren belegte Dachflächen etwaiger Nebengebäude. Die vorstehende Auflage gilt für Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist.
 - Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Je angefangene 500 m² Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche und je angefangene 300 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.
 - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umwelterichts zu verwenden.
 - Dächer von Garagen und Nebenanlagen (untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sind hiervon ausgenommen) mit einer Dachfläche über 15 m² und mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv, Vegetationstragfähig mind. 5 cm Einbaubauweise und so dauerhaft zu unterhalten und abzuräumen. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrenzung integriert werden und die Dachbegrenzungsfäche nicht verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Wallhecke als naturnahes Element für den Biotopverbund. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere die naturnahen Anlage von Gewässerstränden für ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sowie der Anlage von naturnahen Krautsäumen (Blühstreifen) als Element für den Biotopverbund. Entlang des östlich angrenzenden Gewässergrabens ist für die Gewässerunterhaltung ein 5 m breiter Streifen freizuhalten, als grünländiger Saum anzulegen und als Extensivgrünland zu erhalten. Für Ansaat sind ausschließlich standortspezifische Mischungen aus Regiosaatart zulässig. Die Anlage wasserundurchlässig befestigter Fuß- und Radwege mit einer Breite bis zu 3,0 m ist zulässig. Die Restflächen sind extensiv zu unterhalten und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „C“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Fläche ist als naturnahes Element für den Biotopverbund. Die Anlage wasserundurchlässig befestigter Unterhaltungswege ist zulässig. Das RRB ist naturnah anzulegen, mit wechselnden Böschungseignungen und möglichst geringer Abdeckung mit humosem Oberboden. Für Ansaat sind ausschließlich standortspezifische Mischungen aus Regiosaatart zulässig. Die Böschungen und Randbereiche sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „D“ dient der Anlage und Pflege einer naturnahen Grünfläche im Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Mindestens 50 % der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, mit einer Pflanzhöhe von mindestens einem Gehölz pro 2 m². Die Restflächen sind als naturnaher Krautsaum mit Regiosaatart anzulegen und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „E“ dient der Anlage und Pflege einer grünländigen Grünfläche im Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Mindestens 50 % der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, mit einer Pflanzhöhe von mindestens einem Gehölz pro 2 m². Die Restflächen sind als naturnaher Krautsaum mit Regiosaatart anzulegen und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Als CEF-Maßnahme (vorgesehene Ausgleichsmaßnahme) sind für den Verlust von Nahrungshabitaten des Starns mindestens vier geeignete Nisthilfen auf der Kompensationsfläche „Priggenhang“ der Stadt Bersenbrück (Flur 320, 322 und 324, Flur 4, Gemarkung Woltrup-Wehbergen) vor Beginn der Baufeldräumung aufzuhängen.
 - Die Baufeldräumung (das Abschleifen von vegetationsbedecktem Oberboden, die Beseitigung von Holzstößen und sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) ist nach Abschluss der Brutaison und vor Beginn der neuen Brutaison der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BH < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sollte das Abschleifen von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Holzstößen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraums erforderlich sein, sind diese Bereiche / Strukturen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Lebens- oder Brutstätten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Baubeginnbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Lebens- und Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Aus Gründen des Insekten- und Fledermausauschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseiten, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Darüber hinaus sollen eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.**

- RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung**
- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176).
- Planzielenverordnung 1990** - PlanZ 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Bundsnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240).
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. 2023, S. 289).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKmVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA 1,2 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

I / II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

a 25 abweichende Bauweise - Gebäude bis 25 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

B Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, Straßeneinwässerung, sonstige straßenbautechnische Nebenanlagen

W Zweckbestimmung: Notwasserweg

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

M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

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

Wasserflächen

Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

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

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -

A Zweckbestimmung: Erhalt vorhandener Wallhecken, Biotopverbund (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1)

B Zweckbestimmung: Gewässergraben, Biotopverbund (siehe textl. Festsetzung Nr. 10.2)

C Zweckbestimmung: Gewässerschutz- und Gewässerräumstreifen, Biotopverbund (siehe textl. Festsetzung Nr. 10.3)

D Zweckbestimmung: Naturnahes Regenwasserrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.4)

E Zweckbestimmung: Anlage einer naturnahen Feldhecke, Biotopverbund (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.5)

Sonstige Planzeichen

Umgebung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

PLS III/III/IV Passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereiche II, III, oder IV DIN 4109 (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1)

▲ ▲ ▲ ▲ Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1)

— Verkehrsärm-Isophone; Beurteilungspegel L_n >= 45 dB(A) nachts (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

— Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

170 Richtfunkverbindung incl. Schutzbehänge und Höhe über NNH Trasse Nr. 12810832 und Nr. 104550446

- Für die Anlage von Scherren sowohl in den Hausgärten als auch im öffentlichen Bereich sind zur Förderung insektenfreundlicher Gärten und Grünanlagen ausschließlich Landschaftsrasen mit Kräutern und Regiosaatmischungen für entsprechende Standorte zu verwenden, z. B. Kräutersaatsmischung RSM 2.4 oder Regiosaatvarianten für die Region UG 1 der Firma Saaten Zeller. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.
- Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen: pro Wohngebäude mit max. einer Wohnung mind. 3 m³, pro Wohngebäude mit zwei und mehr Wohnungen mind. 2 m³ pro Wohnung. Die vorstehende Anforderung gilt, bis ein erforderliches Fassungsvermögen von 8 m³ erreicht wird, also ab 4 Wohnungen pro Wohngebäude. Auch bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen reicht dann eine Zisterne mit max. 8 m³ Fassungsvermögen aus; größere Zisternen dürfen, müssen aber nicht installiert werden. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überflutungen (z.B. bei Starkregenereignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen und einschläglichen Regelwerke sind grundsätzlich zu beachten. Ausnahmen von der vorstehenden Verpflichtung Zisternen zu installieren, sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und nur zulässig, sofern der Einbau der Zisternen z. B. aufgrund zu kleiner oder sehr ungünstiger Grundstücksverhältnisse nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht und eine bestimmte Härte darstellen würde.
- 10.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:** Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 16.775 Werteinheiten (nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen auf der folgenden von Stadt Bersenbrück bereitgestellten externen Ausgleichsfläche durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (siehe dazu auch die Ausführungen des Umwelterichts, Kapitel 2.3.5).

Maßnahmen zur Haseravelisierung in Gehrde-Rüsfort (Ostufer)	16.775 WE
Gemeinde Gehrde, Gemarkung Rüsfort, Flur 1, Flurstück 99 (flw)	

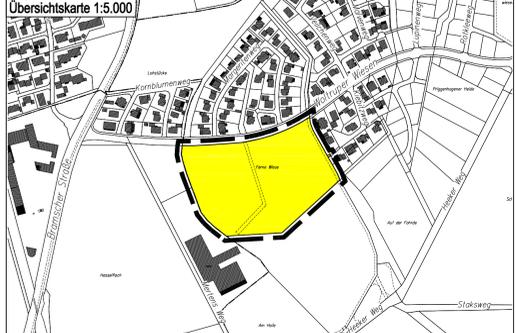
Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

B Örtliche Bauvorschriften (Baugestalterische Festsetzungen) – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalm mindestens 25 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
 - Einfriedrungen in Vorgartengebieten sind nur bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen von der Straßenseite der Einfriedung bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Entlang der Einfriedung sind nur in Form von Gehölzhecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Holz, Metall, Naturstein, Beton) dürfen verwendet werden, wenn sie durch die Gehölzhecke kaschiert werden. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoff bestehen, sind in Vorgärten nicht zulässig - auch nicht, wenn sie durch Gehölze kaschiert werden. Zur Schaffung einer artenschutzfreundlichen Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) ist zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterseite der Zuanenlagen ein Mindestabstand von 0,10 m einzuhalten. Für die Heckenpflanzung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:
- | Botanischer Name: | Deutscher Name: |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Taxus baccata | Europäische Eibe |
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Pflanz-/Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen, Schotter-, Splitt- oder Kieselflächen, sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäuderschließung oder als Fassaden-Splitzschutzstreifen im Abtropfbereich der Dächer dienen, nicht zulässig. Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

Bersenbrück, den

Bürgermeister



EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG (VERFAHREN GEM. §§ 3/4 ABS. 2 BAUGB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 116 „WOLTRUPER WIESEN V“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans im Amtsstatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	Der Satzungsausschuss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsstatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bersenbrück, den	Bersenbrück, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegrenzung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden vom ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegrenzung wurden vom bis einschli. gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.	Innerthalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verfertigung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Bescheidlichkeit) gemäß §§ 24 und 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Bersenbrück, den	Bersenbrück, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegrenzung wurden vom bis einschli. gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Bersenbrück, den	Osnabrück, den 22.04.2024 / 07.05.2024 / 14.05.2024
Bürgermeister	