

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3 NBauO

- 2.1 **Dachausbildung und Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
Es sind nur Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dachflächen sind von der vorstehenden Festsetzung nicht betroffen.
- 2.2 **Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
Einfriedungen zur unmittelbaren erschließenden Verkehrsanlage dürfen eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen, gemessen vom gewachsenen Gelände, bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen 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 diese optisch nicht in Erscheinung treten. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoffen bestehen, sind nicht zulässig. Zur Schaffung einer artenschutzfreundlichen Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) ist zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante der Zaunanlagen ein Mindestabstand von 0,10 m einzuhalten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 **Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutz-gesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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.
- 3.2 **Landwirtschaftliche Immissionen**
Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutzlierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.
- 3.3 **Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Bersenbrück, Markt 6, 49593 Bersenbrück eingesehen werden.

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bersenbrück hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden..
Bersenbrück, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bersenbrück hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bersenbrück, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 124 "Wasserkamp / An der Freude" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bersenbrück, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
Bersenbrück, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,4	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Sonstige Festsetzungen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vermerkungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage

—	Gemarkungsgrenze		
—	Flurgrenze		
—	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
12/3	Flurstücksnummer		
		20	Wohngebäude mit Hausnummern
			Wirtschaftsgebäude, Garagen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 **Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO**
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig.
- 1.3 **Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugsgröße für die Messung ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks.
- 1.4 **Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO**
a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 4,75 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).
b) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten.
- 1.5 **Ausnahmen/Befreiungen zur Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 31 Abs. 1 BauGB**
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhe unverändert eingehalten werden.
- 1.6 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern und bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.
- 1.7 **Kellerwohnungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
- 1.8 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Je Gebäude ist mindestens ein hochstämmiger naturnaher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bersenbrück diesen Bebauungsplan Nr. 124 "Wasserkamp / An der Freude", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bersenbrück, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

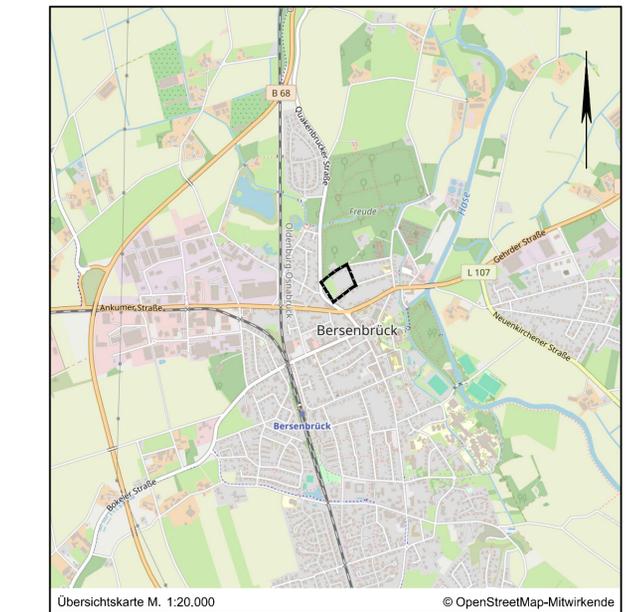
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bersenbrück hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bersenbrück, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bersenbrück, Flur 4
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2024
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.03.2024). 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
Geschäftsnachweis: L4-0140/2024
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Osnabrück - (Dienstsigel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
		09.2024	Sz
		09.2024	Ber
Wallenhorst, 13.09.2024		freigegeben	

Pfad: H:\BERSENBR\224012\PLAENE\BP\bp_bplan-124_01.dwg(B-Plan)

Stadt Bersenbrück
Bebauungsplan Nr. 124
"Wasserkamp / An der Freude"
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB
Entwurf
Maßstab 1:1.000
Plotsdatum: 13.09.2024
Speicherdatum: 06.09.2024