



Planunterlage Auftragsnummer: P20011

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Bersenbrück; Woltrup-Wehbergen
Gemarkung: Bersenbrück; Woltrup-Wehbergen
Flur: 7; 3
Maßstab: 1: 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Vermessungsgesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23. Juli 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angfertigt durch ObV Jens Alves
Quakenbrück, den

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
OFFENTLICH BESTELLT VERMESSUNGSINGENIEUR
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 054319431-0 | Fax: 054319431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- WA** Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5** Geschossflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- a** abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung 2.1)
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- PLS** Straßverkehrsflächen
- PLS** Straßbegrenzungslinie
- F/R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

- U** Wasserflächen
- U** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R** Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- U** Geländoberkante mind. 33,77 m üNN (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)
- U** Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen

Grünflächen

- U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -
- U** Einzelbäume zu erhalten

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

- A** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -
- A** Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Wallhecken und Gräben, Biotopverbund (siehe Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 7.1)
- B** Anlage eines naturnahen RRB, Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Feldhecken, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.2)
- C** Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Feldhecken und Gräben, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.3)
- D** Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Gräben und Randstreifen mit Galeriegehölzen, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.4)
- E** Schutz, Erhalt und Anlage naturnaher Feldhecken, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.5)
- F** Schutz, Erhalt und Anlage einer naturnahen Wallhecke, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.6)

Sonstige Planzeichen

- PLS** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- U** Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- U** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- U** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- U** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- U** Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

Nachrichtliche Übernahmen

- U** Festgesetztes Überschwemmungsgebiet "Hase" (Stand: NLWKV, 10.12.2020)
- U** Hochwassergefahrengebiet HQextrem der Hase (Stand: 2. Zyklus, NLWKV, 31.12.2019)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch weitläufig in einem Bereich, der gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKV 2019) als HQextrem-Bereich der Hase gekennzeichnet ist. Dieser Bereich könnte gemäß Gefahrenkarte bei einem seltenen Hochwasserereignis (200jährliches Ereignis) bis zu einer Höhe von 0,50 m überschwemmt werden. In HQextrem-Bereichen sind Bauplanungen und Bauarbeiten nicht verboten. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 70b WHG). Auf Nr. 2 der Hinweise dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmäler der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden 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 Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenerkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStzG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstammige Bäume ausgenommen.

HINWEISE

- Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 107 B verliert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 107 A den Bereich, in denen er vom Bebauungsplan Nr. 107 B abgelöst wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u. a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 107 A ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
- Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes bei einem HQextrem der Hase oder auch bei Starkregenereignissen ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dies gilt sowohl für die Flächen innerhalb des HQextrem-Bereichs als auch für in dessen Nahbereich liegende Flächen, insbesondere wenn hier Gebäude errichtet werden sollen, 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 Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasservorsorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungssträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schichtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- 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.
- 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.
- Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur 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 vor Befahren und Abgraben. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronenbereich zuzugänglich 1,5 m einzuzäunen.)
- 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. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bersenbrück diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, nach dem nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am 14.09.2022 als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 56, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**
1.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erscheidende Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- 1.2 Die Firsthöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Walim- und Krüppelwalmdach auf max. 9,0 m, bei Gebäuden mit Puttdach (höhere Puttdachseite) auf max. 8,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 1.3 Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
- 1.4 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 gleichzeitig wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind bei Einzel- und Doppelhäusern Baukörperlängen bis zu 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)**
3.1 Wohnungen im Keller (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
- Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16c BauGB)**
4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf das Geländeaußen aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes eine Höhe von 33,77 m ü. NN nicht unterschreiten.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
5.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Priggenhäger Straße und dem Hecker Weg bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen passive Schutzmaßnahmen 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))
Bei Räumen, die der o.g. Straße zugewandt sind und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind Fenster mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- aufweisen.
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
6.1 Je angefangene 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und je angefangene 400 m² Baugrundstück zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgangige Gehölze sind zu ersetzen.
6.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzplantagen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltrechts zu verwenden.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
7.1 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. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Schmittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, bleiben zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind ebenfalls zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestandene Teilbereiche neben der Wallhecke sind als naturnaher Krautsaum zu entwickeln, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr; alternativ ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pesticidinsatz sind nicht zulässig.
7.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „B“ dient der Anlage und Pflege naturnaher Grünflächen mit Regenwasser-Rückhaltebecken und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Entlang des neu geplanten Regenwasser-Rückhaltebeckens ist die Gewässerunterhaltung ein 5 m breiter Streifen freizuhalten, als Grünland der Saum anzulegen und als Extensivgrünland zu erhalten. Beeinträchtigungen von Gehölzen außerhalb der Maßnahmenfläche sind zu minimieren. Mindestens 20 % der sonstigen Fläche sind als Extensivgrünland zu bepflanzen. Die Anlage wasserdurchlässiger befestigter Fuß- und Radwege mit einer Breite bis zu 3,0 m ist zulässig. Die Restflächen sind als Extensivgrünland anzulegen, zu erhalten und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pesticidinsatz sind nicht zulässig.
7.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „C“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Feldhecke und Gräben sowie als naturnahes Element für den Biotopverbund. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schmittmaßnahmen sowie ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke bleiben zulässig. Lückige Heckenabschnitte sind durch Nachpflanzungen wiederherzustellen. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind zulässig. Düngung und Pesticidinsatz sind nicht zulässig. Die zum Anschluss an vorhandene geplante angrenzende Wege erforderlichen Fuß- und Radwege bzw. Not- und Rettungswege sind zulässig.
7.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „D“ dient insbesondere der naturnahen Anlage von Gewässeranstößen, Randbereichen eines Gewässergrabens, der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Entlang des nördlich angrenzenden Gewässergrabens ist für die Gewässerunterhaltung ein 5 m breiter Streifen freizuhalten, als Extensivgrünland zu erhalten und als Extensivgrünland zu bepflanzen. Mindestens 20 % der sonstigen Fläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze („Galeriegehölze“) sind zu erhalten. Die Anlage wasserdurchlässiger befestigter Fuß- und Radwege mit einer Breite bis zu 3,0 m ist zulässig. Die Restflächen sind als Extensivgrünland anzulegen, zu erhalten und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pesticidinsatz sind nicht zulässig.
7.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „E“ dient insbesondere dem Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände als naturnahes Element für den Biotopverbund. Derzeit nicht mit Gehölzen bestandene Teilbereiche sind mit standortheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen, es können aber auch zur Hecke gehörige grünländliche Krautsäume aus Regioersatz angelegt werden und wären dann mindestens 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pesticidinsatz sind nicht zulässig.
7.6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „F“ dient insbesondere dem Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände als naturnahes Element für den Biotopverbund. Derzeit nicht mit Gehölzen bestandene Teilbereiche sind als Wallhecke anzulegen und mit standortheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.
7.7 Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vogel (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 (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sollte das Abschleppen von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vogel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauelementbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenzschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenelemente, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (Na) oder LED-Lampen mit einem abschirmten, beidseitig geschützten Vogelschutz und Fledermauschutz durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB:
Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 13.098 Wertehelten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen auf den zwei folgenden von der Stadt Bersenbrück bereitgestellten externen Ausgleichsflächen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden:
1. Stadt Bersenbrück, Gemarkung Woltrup-Wehbergen, Flur 4, Flurstücke 320, 322, 324 (insgesamt 9.190 Wertehelten).
2. Gemeinde Geheerde, Maßnahmen zur Haseretalisierung in Geheerde - Rüsfort, Ostufer (insgesamt 3.908 Wertehelten).
Die beiden Ausgleichsflächen werden in Kapitel 2.3.5 des Umweltberichts ausführlich beschrieben. 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 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

B Örtliche Bauvorschriften (Baugestalterische Festsetzungen) nach § 84 Abs. 3 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walim-, Krüppelwalim- oder Puttdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walim- und Krüppelwalmdächern mindestens 25 Grad, bei Puttdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m über Oberkante nächstliegender erschließender Straße zulässig. Alle Einfriedigungen - auch zu seitlichen und hinteren Nachbargrundstücken - sind nur als Heckenpflanzung zulässig. Zäune (z. B. Maschendraht-, Stabgitter- oder Jägerzäune etc.) sind zulässig, wenn sie in die Hecke integriert und durch die Heckenpflanzung verdeckt sind. Für die Heckenpflanzung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii u. Sorten	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna / C. laevigata	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium u. meserveae	Stechpalme
Ligustrum vulgare u. Sorten	Liguster
Taxus baccata	Europäische Eibe

- Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder grünerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Bersenbrück, den 26.09.2022

gez. Christian Klüttsch (L.S.)
Bürgermeister

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 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353).

Bauzonenverordnung - BauZO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362).

Niedersächsisches Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

Übersichtskarte 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 107 B „WOLTRUPER WIESEN III B“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den 26.09.2022
gez. Christian Klüttsch
Bürgermeister

Der Satzungsausschuss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfbeschreibung wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Bersenbrück, den 04.10.2022
gez. Christian Klüttsch
Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfbeschreibung haben vom 14.03.2022 bis einschli. 14.04.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bersenbrück, den 26.09.2022
gez. Christian Klüttsch
Bürgermeister

Innhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Beachtung der §§ 214 und 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bersenbrück, den

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 14.09.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den 26.09.2022
gez. Christian Klüttsch
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO D.H.I.N.G.A.T.W.I.S.I.A.N
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Mühlerstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 221-5711 Email: post@pwa.de

Osnabrück, den 11.11.2021 / 22.02.2022