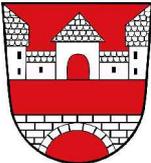


Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2015-10	Dw
	gezeichnet	2015-10	Ber
	geprüft		
Wallenhorst, 2017-08-14	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\BERSENBR\215215\PLAENE\bp_bplan-112_03_Satzung.dwg(BPlan) - (V1-1-0)



STADT BERSENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 112

"Sanierungsgebiet Innenstadt - Erweiterung"

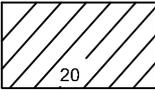
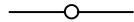
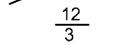
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss	ohne Maßstab
------------------------------------	--------------

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

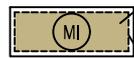
I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 überbaubarer Bereich
Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

 Baugrenze

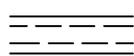
6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Gewässerverrohrung

15. Sonstige Planzeichen

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers und der Stadt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

 Altlastenverdachtsflächen

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

 Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

1.1 Mischgebiete (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

- a) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Als Ausnahme dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Balkone, Erker o.ä. die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,00 m überschreiten, sofern sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

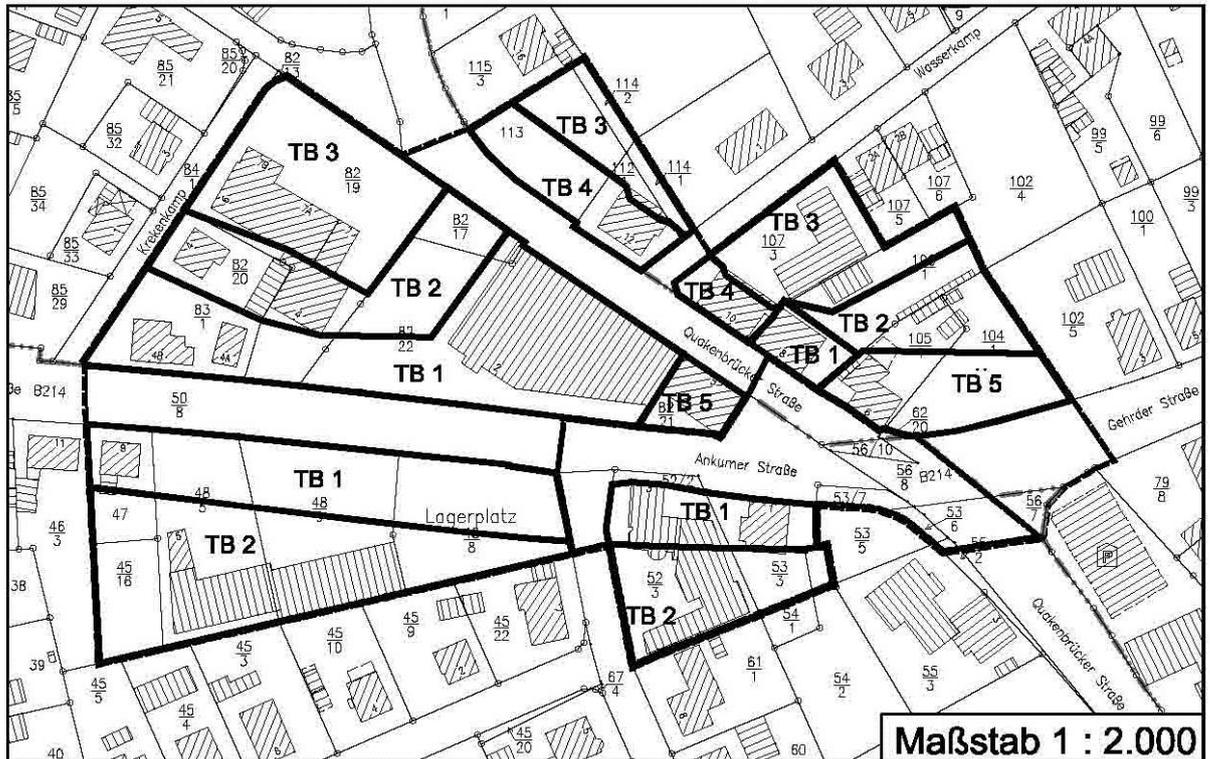
Je angefangene 8 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

1.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der Bundesstraße B 214 „Ankumer Straße“ bzw. „Gehrder Straße“ und der ehemaligen B 68 „Quakenbrücker Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

- a) Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche				
			TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Fassaden parallel zur angrenzenden Straße	alle Geschosse	V	IV	III	IV	V
	Seitenfassaden gegenüber der angrenzenden Straße		V	IV	III	IV	V
	Rückfassaden zur angrenzenden Straße		IV	IV	III	III	V



- b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- c) Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in der ersten Bauzeile gegenüber den angrenzenden Straßen nur auf der Gebäuderückseite im Lärmschatten der Gebäude zulässig.

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

2.1 Fassaden

Zur Verkleidung geschlossener Fassadenflächen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden:

Glänzende Wandbauteile, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten, Mauerwerksimitationen, Kunststoff, Bitumen und Glasbausteine.

Unzulässig sind außerdem glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen.

2.2 Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.
- b) Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.
- c) Werbeanlagen für die Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- d) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht.

2.3 Antennenanlagen

Antennenanlagen („Satellitenschüsseln“) müssen so angebracht werden, dass sie im öffentlichen Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie mindestens 5,00 m von der Straßenfront zurückgesetzt anzubringen.

2.4 Private Stellplatzbereiche

- a) Private Stellplätze – soweit sie für Kunden und Besucher öffentlich zugänglich sind - sind in Abstimmung auf die Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen im Sanierungsgebiet zu gestalten (Verwendung gleicher Materialien).
- b) Die zusammenhängend festgesetzten Stellplatzbereiche sind - soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen - mit einer Rotbuchen-Hecke einzugrünen (*fagus sylvatica*). Die Hecke muss eine Mindesthöhe von 1,20 m aufweisen und darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

2.5 Einfriedung der Vorgärten

Die Einfriedung der Vorgärten darf eine Höhe von 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

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

3.1 Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Sanierungsgebiet Innenstadt – Erweiterung“ befindet sich überwiegend innerhalb des in der Innenstadt von Bersenbrück förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.

3.2 Überplanung bestehender Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 112 „Sanierungsgebiet Innenstadt – Erweiterung“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7 „Kreuzung B 68 / B 214“, Nr. 25 „Kuhstraße“ sowie Nr. 48 „Lindenstraße / Rathaus“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 112 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 25 sowie Nr. 48 einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

3.3 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen (B 214 „Ankumer Straße“ bzw. „Gehrder Straße“ und Quakenbrücker Straße) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage im Plangebiet errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.4 Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

3.5 DIN-Vorschriften

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Bersenbrück während der Öffnungszeiten vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

3.6 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landeskreises 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.