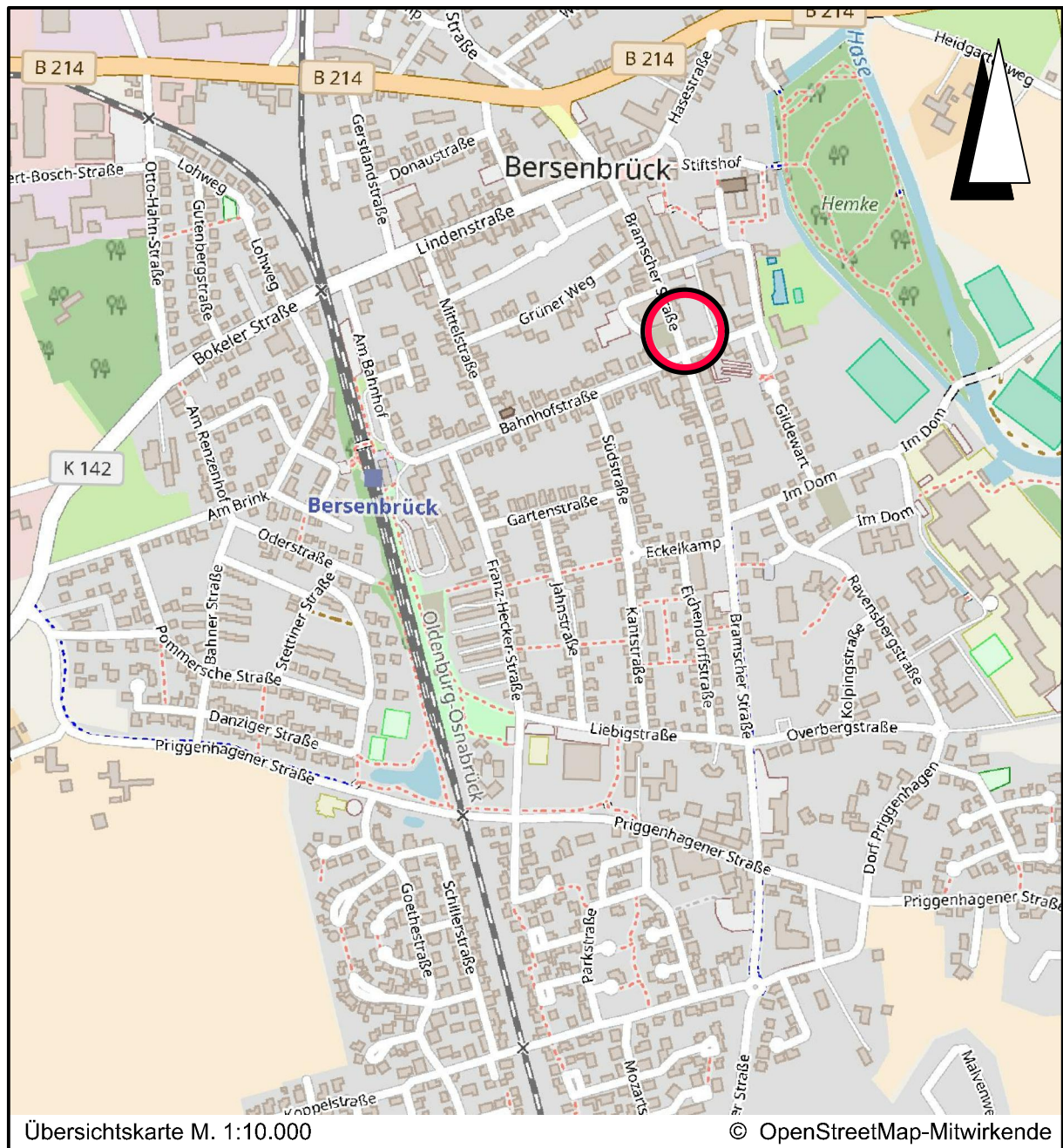




Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

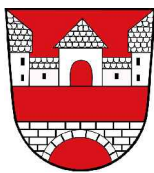
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2018-07-11

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2018-07	RI
gezeichnet	2018-07	Rs
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\BERSENBR\217272\PLAENE\BP\bp_bplan-96-3aen_02.dwg(Layout1)

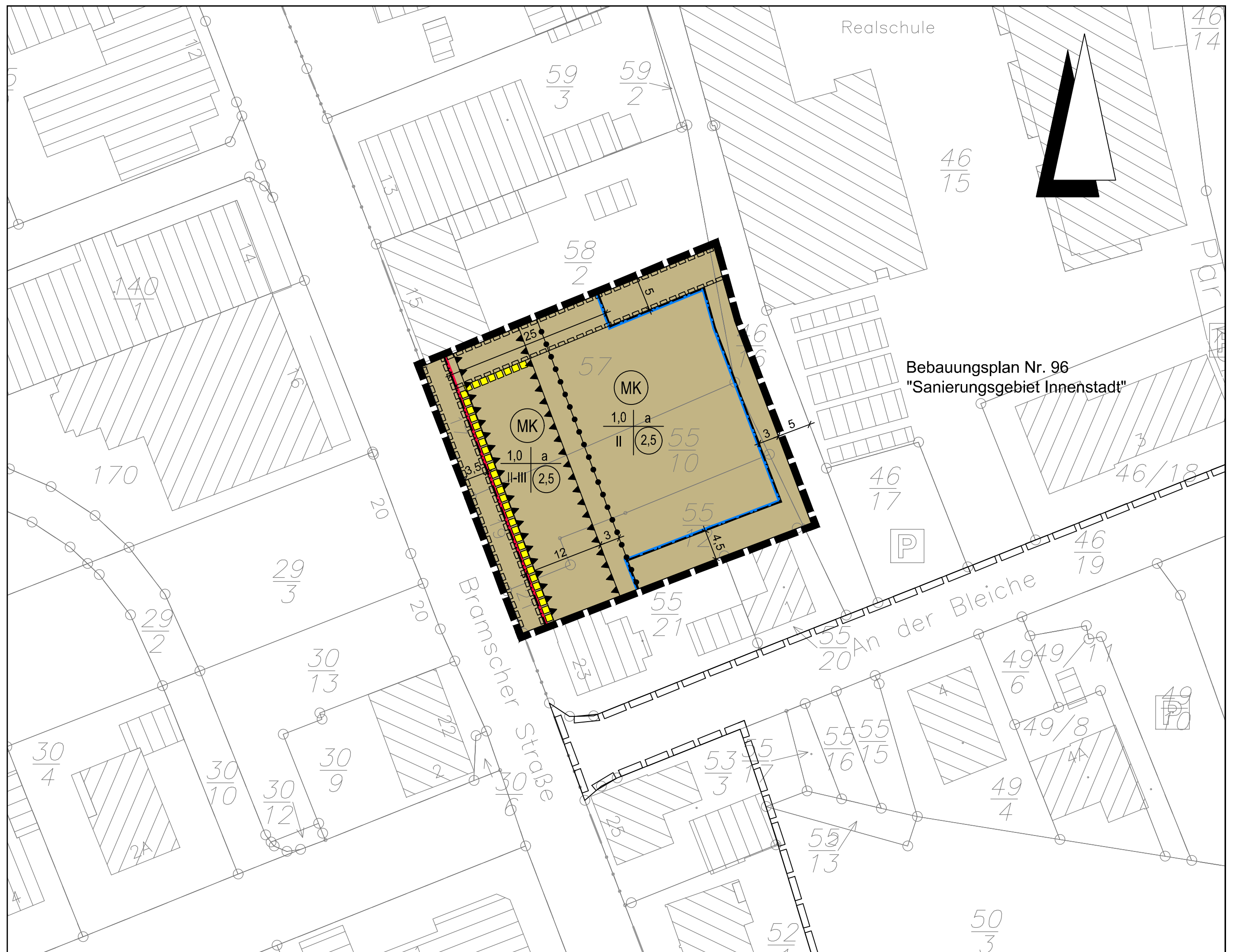


STADT BERSENBRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 96 "Sanierungsgebiet Innenstadt " 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gem. § 13a BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

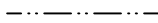
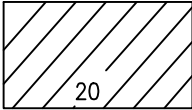
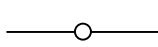
Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	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, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)



überbaubarer Bereich
Kerngebiete
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
II - III	Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
1,0	Grundflächenzahl
2,5	Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

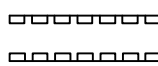
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

 Baulinie

15. Sonstige Planzeichen

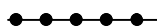
 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Passage)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



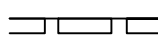
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

 Publikumsorientierte Fassaden (Schaufenster etc. sh. Textliche Festsetzungen)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Kerngebiete (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

- a) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- b) Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- c) Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sowie sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise dürfen Wohnungen dann im Erdgeschoss errichtet werden, wenn sie nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen der Einkaufsstrassen („Bramscher Straße“) angrenzen.

1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss muss mindestens in einem Punkt mit der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche übereinstimmen.

1.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Soweit die abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt grundsätzlich zunächst die geschlossene Bauweise. Dort wo eine Bebauung in einem Abstand von weniger als 2,00 m vorhanden ist (Traufgassen), müssen die neu zu errichtenden Gebäude ebenfalls einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m und maximal 2,00 m einhalten.

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

- a) Als Ausnahme ist auf maximal 1/3 der Gebäudelänge ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 1,00 m von den festgesetzten Baulinien zulässig.
- b) 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.
- c) Untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Balkone, Erker o.ä. dürfen die festgesetzten Baulinien um maximal 2,50 m überschreiten, sofern sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

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

Je angefangene 5 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die in den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzten Blütenbäume sind mitzurechnen.

1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der „Bramscher Straße“ / „Quakenbrücker Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ angegeben (gemäß Tabelle 8 der DIN 4109).

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches sind die in der nachfolgenden Tabelle genannten erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ angegeben.

		Geschoss	Teilbereich (TB)
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfronten der Gebäude bzgl. Bramscher Str.;	EG u. OG	IV
	erforderliches $R'_{w,res}$		40 dB

Für Büroräume u.ä. gelten um 5 dB geringere Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$).

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone o.ä. sind auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zu errichten oder durch eine andere bauliche Maßnahme (z.B. Nebengebäude, Garage, Mauer, o.ä.) mit einer Höhe von mindestens 2,20 m über Oberkante der zu schützenden Fläche abzuschirmen.

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 Fenster / Schaufenster

Die Erdgeschosszonen der mit _____ gekennzeichneten Fassaden sind zu mindestens 75 % der Fassadenlänge als Schaufenster auszuführen. Die Brüstungshöhe der Fensteröffnungen ist mit max. 0,80 m festgelegt. Die Schaufenster müssen der Warenpräsentation bzw. der Präsentation der Dienstleistung, etc. dienen und / oder einen Blick auf die Hauptnutzung im Inneren der Gebäude ermöglichen.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Private Freiflächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Die privaten Freiflächen, für die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt sind, sind in Abstimmung auf die Neugestaltung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten (Verwendung gleicher Materialien).

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

3.1 Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt Bersenbrück“.

3.2 Überplanung bestehender Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 96 „Sanierungsgebiet Innenstadt“ (Ursprungsplan) wird durch die 3. Änderung teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

3.3 Archäologische Bodenfunde

Unmittelbar südlich des Planbereiches befindet sich eine archäologische Fundstelle (Urnenfund aus der vorrömischen Eisenzeit, ca. 700 v. Chr. bis Chr. Geb.). Da sich der Fundbereich auch weiter nach Norden erstrecken kann und trotz früherer Überbauung noch ungestörte Restflächen des vorgeschichtlichen Friedhofs erhalten sein können, muss die Stadt- und Kreisarchäologie rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten benachrichtigt werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei ange-troffene Funde und Befunde müssen dokumentiert und geborgen werden.

Sollten darüber hinaus 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 Denkmal-schutzbehörde 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 Werk-tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tra-gen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestat-tet.

3.4 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.

3.5 Verkehrliche Schallimmissionen

Von der „Bramscher Straße“ gehen verkehrliche Schallemissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehen-den Immissionsschutzes geltend gemacht werden.