

renzen

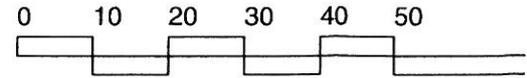
Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Wohnhäuser zulässig

B-Plan Nr. 81  
in Zwischen Bahnhofsstraße  
und Grüner Weg



Maßstab 1 : 1.000



Zone	MI	0.6	1.0	ED
Top Zone	II	0.6	1.0	ED 0
Second Zone	I	0.6	0.8	ED 0
Third Zone	I	0.6	0.8	ED 0
Bottom Zone	II	0.6	1.0	ED 0

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **01.07.2003** als Satzung beschlossen.

*B-Plan Nr. 81*

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
2. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
3. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,75 m nicht überschreiten.
4. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne 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 und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breittufig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
5. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge (Stauraum) eingehalten werden.
6. Kellerwohnungen sind unzulässig.
7. In den Bereichen mit maximal einem Vollgeschoss (I) und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
8. Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Dabei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
9. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Dabei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 2 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich – Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baufucht – nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Bersenbrück, den **01.07.2003**

*[Signature]*  
Stadtdirektor



*[Signature]*  
Bürgermeister als Ratsvorsitzender

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf des 1. Monats nach der Ausfertigung der Festsetzung...

**BE  
„ZV  
- MI  
S T  
SAM**

Der F  
05.03  
beschl  
Der A  
am  
geme

Berse

Stadt

Der F  
und c  
öffentl  
schlo  
wurde  
Der E  
grünc  
10.10  
ausgr

Berse

Stadt

100  
60  
1

