



**PRÄMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am ..... als Sitzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Öffentliche Betriebe sind nur dann zulässig, wenn sie nicht als schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG einzufügen sind; hiervon abweichend sind schutzbedürftige Betriebe gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zulässig, sofern gutachterlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung, auch unter Einbeziehung u. a. von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Notfallkonzepten, nachgewiesen werden kann, dass angemessene Sicherheitsabstände zu der westlich bestehenden Biogasanlage (Storfalbetrieb), eingehalten werden.
- Gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Storfal-Verordnung) darstellen, unzulässig. Die vorgenannten Betriebe und Anlagen werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen, sofern gutachterlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass angemessene Abstände (Sicherheitsabstände) zu den relevanten Umweltschutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d) und 1 BauGB sowie § 3 Abs. 5d BImSchG), auch unter Einbeziehung u. a. von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Notfallkonzepten, zwingend eingehalten werden können.
- Im Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungsmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogereien und Parfümeriewaren, Apothekenwaren, Schrittläufen, Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Sanitärwaren, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Elektrogeräte, Elektrozubehöre, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto / Zubehör, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Haus- Tischwäsche, Bettwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Musikalien, Münzen, Pokale, Baby-Kinderartikel nicht zulässig. Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. Sonstiger Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder anderen produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet steht, der Hauptnutzung untergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden ist („Annex-Handel“). Die Verkaufsfläche je Betrieb darf dabei 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Im Industriegebiet (GI) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691, bezogen auf 1 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:
 

GI1:	tagsüber 67,0 dB(A), nachts 52,0 dB(A),
GI2:	tagsüber 68,0 dB(A), nachts 53,0 dB(A),
GI3:	tagsüber 69,0 dB(A), nachts 54,0 dB(A).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionssektor K das Emissionskontingent L<sub>eq</sub> der einzelnen Teilflächen durch L<sub>eq</sub> K als L<sub>eq</sub> zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 können entsprechend des im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt erhöht werden (siehe hierzu auch Kap. 4.5.2 des Fachbeitrags Schallschutz, RP Schallschutz, 27.02.2017).

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EK <sub>max, T</sub> [dB(A)]	EK <sub>max, N</sub> [dB(A)]
A	252°	70°	0	0
B	163°	252°	1	1

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:  
X: 32426994,06 / Y: 5823309,13

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 sind zum Schutz gegen Verkehrslärm (B 214, B 68) bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schallimmissionswerte (erf. R<sub>res</sub> nach DIN 4109) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:  
 Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A))  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>res</sub> = 40 dB  
 Büroräume oder ähnliches: erf. R<sub>res</sub> = 35 dB  
 Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärm 71-75 dB(A))  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>res</sub> = 45 dB  
 Büroräume oder ähnliches: erf. R<sub>res</sub> = 40 dB  
 In Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V, die den Bundesstraßen 68 und 214 zugewandt sind, sind Fenster mit schalldämmten Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den straßenabgewandten Fassaden vorgesehen sind.
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen ohne zusätzliche schalldämmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schalldämmende Maßnahme kann die Anordnung seiner Außenwölbenebene im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nachbarbereich vorzusehen werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schallschattens Orientierungswertes lag bewirken.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen im Industriegebiet darf maximal 15,00 m über Oberkante Mitte der erschließenden fertigen Straße (hier: Straße „Am Karler“) liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5,00 m für einzelne funktionsbedingte Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Die Grundflächenzahl (von 0,6) 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 Baugrundstück lediglich unterbaut werden, um bis zu 30 % überschreiten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:  
 Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdruckfähig zu befestigen, z. B. mit breitflügelig verlegtem Pflaster oder Rasengitterstein (mit mindestens 25 % Freigehalt) oder Schotterterrassen.
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 2 Ziffer 14 BauGB):  
 In den Flächen des festgesetzten Industriegebietes (GI) ist, gemäß § 96 Abs. 3 NWG, anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des GI in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung zu speichern (erforderliches Stauvolumen für die gesamte GI-Fläche mindestens 3.400 m<sup>3</sup>) und gedrosselt (max. 16,85 l/s) in den im Süden verlaufenden Vorfluter (Gewässer „Donau“) einzuleiten. Erforderliche hydraulische Berechnungen und Nachweise sind rechtzeitig vorzulegen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten. Details sind der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung (Ing.-Büro Hans Tovar & Partner, 29.11.2019) zu entnehmen.
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsflächen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (damunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltbundesamt zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A mit der besonderen Zweckbestimmung - Erhalt und Entwicklung eines Biotopkomplexes - dient insbesondere der Sicherung eines vorhandenen Feuchtbiotops und der Entwicklung eines naturnahen Laubgehölzbusches aus der bestehenden Anpflanzung. Der Bestand soll im wesentlichen einer eigendynamischen Entwicklung überlassen werden. Düngung und Pestizidinsatz sind nicht zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft B mit der besonderen Zweckbestimmung - Erhalt und Pflege einer vorhandenen Feldhecke - dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Feldhecke. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Düngung und Pestizidinsatz sind nicht zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sowie ein abschließendes „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze alle 15 bis 25 Jahre ist zulässig.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Formen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Grab- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.  
 Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. August abgegraben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.  
 Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.  
 Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Entlang neuer Flurstücksgrenzen sind auf jeder Seite neu entstehende Gebäudefundamente mind. 2,0 m breite Streifen als unversiegelte Freiflächen anzulegen. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass für Amphibien geeignete Durchlässe mit einer lichten Weite bzw. Höhe von mind. 5 cm in Erdbodenhöhe entstehen. Lichtschächte und Kellertreppenhäuser sind so anzulegen, dass sie keine Fallen für Amphibien darstellen.
- Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:  
 Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

Bezeichnung	Gemeinde
Kompensationsfläche C der „Maßnahmen zur Haserevitalisierung in Geh- und Rüstfort (Ostufer)“ Gemarkung Groß-Drehle, Flur 10, Flurstück 21	Gehde, Ortsteil Rüstfort

Die Flächen und Maßnahmen werden im Umweltbericht, Kap. 2.3.5 konkret benannt und beschrieben. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 2465), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408) sind im Umweltbericht, Kap. 2.3.5 konkret benannt und beschrieben. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 2465), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408) sind im Umweltbericht, Kap. 2.3.5 konkret benannt und beschrieben.

Bersenbrück, den .....  
 Bürgermeister .....

Planunterlagen: Liegenschaftskarte 1:1.000  
 Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013  
 Landkreis: Osnabrück-Land  
 Gemeinde: Stadt Bersenbrück  
 Gemarkung: Ahausen  
 Flur: 8  
 Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Gebäudebestand) / Flurbereinigungsnachweises (Flurstücksgrenzen) und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedingten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.08.2013).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Angeliefert durch: **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
 Dipl.-Ing. Klaus Alves, Dipl.-Ing. Jens Alves  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den .....  
 Öffentlich best. Verm.-Ing.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

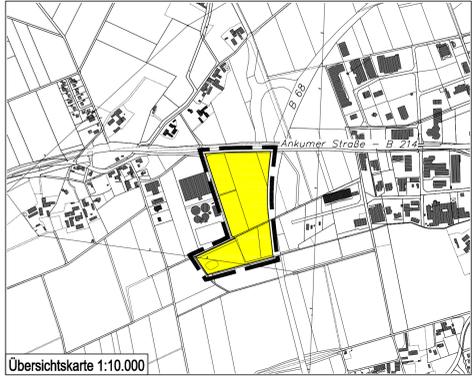
- Die unmittelbar westlich des Plangebietes bestehende Biogasanlage (Industriegebiet B-Plan Nr. 91) unterliegt aufgrund ihrer Gaseigenschaften durch mehr als 10.000 kg Biogas den Bestimmungen der Storfal-Verordnung (12. BImSchV). Die Biogasanlage wurde nach Durchführung eines BImSchG-Genehmigungsverfahrens vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück genehmigt. Über die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Storfalvorsorgemaßnahmen (Nutzungsauslässe, Nutzungsaufgaben) hinaus, sind im Rahmen der Anlagengenehmigung grundsätzlich auch die Storfalgefahren der Biogasanlage in die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit einbezogen. Storfalgefahren für schutzbedürftige Nutzungen gem. § 3 Abs. 5d BImSchG, die ggf. durch die Nutzungsauslässe-auslässe-aufgaben des B-Planes nicht berücksichtigt wurden - sind grundsätzlich zu vermeiden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fruchtgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßbrüche, Holzkohleansammlungen, Schächten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschicht (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen, die Aufschluff über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalschutzhilfe des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/223-2277 oder -4433, Mail: archaologie@osnabrueck.de) 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraßen 68 u. 214 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen nicht errichtet werden. In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von baulichen Anlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 1 FStbG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 68 angrenzen, sind entlang der Straßengrenze mit einer feststehenden Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStbG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenechtlinien und § 15 NBauO).

**HINWEISE**

- Von der Bundesstraße 68 u. 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Für den Bereich der nördlich angrenzenden Bahnanlagen gelten folgende Auflagen:  
 - Die baulichen Bestimmungen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind maßgeblich und einzuhalten. Demnach ist ein Grenzabstand von mind. 3 Meter bzw. der halben Gebäudehöhe in Meter einzuhalten.  
 - Um unzulässiges Beitreten oder Befahren der Bahnanlagen zu verhindern, ist auf der ganzen Länge der Grundstücksgrenze zur Bahn eine entsprechende Einfriedung ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,5 Meter vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.  
 - Die Einleitung von anfallenden und abzuhebenden Oberflächenwasser in den an der Grenze zur Bahn verlaufenden Bahnselbstgraben ist nicht zulässig.  
 - Kreuzungen oder Langführungen von Versorgungsleitungen mit der Bahn sind vor deren Ausführung genehmigungspflichtig zu beantragen.  
 - Es dürfen keine Scheinwerfer oder sonstige Lichtemittenten der Triebwagenführer und weitere Eisenbahnbedienstete bei der Ausführung ihrer Arbeiten behindern.  
 - Vom Betrieb der Bahn gehen erhebliche Emissionen aus. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten der Bahn gehen.
- Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor. Die Durchführung aller bodeneigenen Bauarbeiten sollte dennoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelverkömern nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn 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. Ein angemessener Starkregenschutz 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 Versorgungsorganträger um Anzeiger der endgültigen Versorgungsrichtungen in der Ortskarte zu bitten.
- 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 18260 „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 Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronenraumtreibbereich zugänglich 1,5 m einzuhalten.)
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Geräusch- und Staubbemissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Bersenbrück, Markt 6, 49093 Bersenbrück, zur Einsicht bereitgehalten.

**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 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1788).
- Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) - WHG - vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2655), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKNVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244).
- Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244).



**ENDFASSUNG - ENTWURF**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 106 „GEWERBEPARK AHAUSEN TEIL III“**

**STADT BERSENBRÜCK**  
**SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **22.05.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Form des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **09.10.2013** im Bersenbrücker Kreisblatt bekannt gemacht.

Bersenbrück, den .....  
 Bürgermeister .....

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **24.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsverordnungen haben vom **17.08.2020** bis einschl. **19.09.2020** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bersenbrück, den .....  
 Bürgermeister .....

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

Bersenbrück, den .....  
 Bürgermeister .....

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:  
**PLANUNGSBÜRO**  
 Deling & Tiewissenmann  
 Spandauerstraße 27 · 48080 Osnabrück  
 Tel. (0541) 222 57 · Fax (0541) 20 16 59

Osnabrück, den 21.08.14 / 28.08.14 / 06.03.17 / 14.01.20 / 16.01.20 / 04.11.20

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- GI<sub>1</sub> Industriegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 - 6
  - GI<sub>2</sub> Industriegebiete mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 5,5 Baumassenzahl
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - L<sub>eq</sub> maximale Emissionskontingente L<sub>eq</sub> (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m<sup>2</sup> (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
  - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**
- Wasserflächen
  - Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken für die Straßenentwässerung

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -
  - (A) Erhalt und Entwicklung eines Biotopkomplexes
  - (B) Erhalt und Pflege einer vorhandenen Feldhecke
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche IV bis V (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 4 bis 6)
  - Richtungssektoren A bis C (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes