

**Außenwohnbereiche**  
 a) Im Teilbereich 1 (TB 1) ist die Anordnung von Außenwohnbereichen nur an der Südseite der Gebäudeseite zulässig.  
 b) Im Teilbereich 2 (TB 2) ist die Anordnung von Außenwohnbereichen nur an der Süd-, Ost- Westseite der Gebäudeseite zulässig.

**Abschirmende Gebäude**  
 Im Teilbereich 4 (TB 4) sind zwei Gebäude mit einer Mindesthöhe von 5,2 Metern über NHN und mit den Mindestmaßen von 24 x 24 m (westliches Gebäude) und 12 x 25 m (nördliches Gebäude) parallel zur Bahnstecke 1502 und zur Bundesstraße 214 zu errichten bzw. im Bestand zu erhalten.

**Hinweis:**  
 Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

1.3 **Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**  
 Die Gebäude dürfen eine Höhe von 47,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände). Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen.

1.4 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
 a) Je angefangene 5 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbau zu pflanzen.  
 b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturnaher Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

2.1 **Archäologische Bodenfunde**  
 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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

2.2 **Immissionsschutz**  
 Das Plangebiet wird von der Anker Str. (B 214) und von den Bahnlinien (Hauptstrecke - Osnabrück-Bersenbrück-Allhausen, Strecke 1502 und von der Nebenstrecke - Bersenbrück - Allhausen - Ankum, Strecke 9160) jeweils im Norden, im Osten und im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bausträgern der Straße/Bahnlinie keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.3 **Artenschutz**  
 a) **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen) ist außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen dem 01. August und 28. Februar durchzuführen.  
 b) **Baumfällarbeiten:** Erforderliche Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. November und 28. Februar (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) durchzuführen. Grundsätzlich sind Bäume mit Stammdurchmessern > 30 cm vor einer Entfernung durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.  
 c) **Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden:** Vor Abbruch- / Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind die betroffenen Gebäude durch einen Fledermauskundler auf einen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen oder Quartiernutzungen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust ggf. vorhandener Quartiere ist über CEF-Maßnahmen (z.B. Anbringung von Fledermauskästen) auszugleichen.

2.4 **Rechtliche Grundlagen**  
 Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Bersenbrück, Lindenstraße 2, 49593 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bersenbrück hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bersenbrück, den .....  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Bersenbrück hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bersenbrück, den .....  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 121 "Anker Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bersenbrück, den .....  
 Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bersenbrück, den .....  
 Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücknummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. **Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MI Mischgebiete
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)
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
- Baugrenze
9. **Grünflächen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. **Sonstige Planzeichen**
- 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)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2
  - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- c) Innerhalb des MI-2 Gebiets sind Wohnnutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24**
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) werden teilweise überschritten. Es werden an der Nordostecke des Plangebietes maximal 72 / 67 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
- 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 4109-1:2016-07- einzustufen.
- | Gebäude / Teilbereich gemäß Abbildung | Geschoss | Lärmpegelbereiche (LPB) Fassade |               |              |                |
|---------------------------------------|----------|---------------------------------|---------------|--------------|----------------|
|                                       |          | Nord / Nordwest                 | Ost / Nordost | Süd / Südost | West / Südwest |
| TB 1                                  | alle     | VI                              | V             | IV           | V              |
| TB 2                                  | alle     | V                               | IV            | IV           | IV             |
| TB 3                                  | alle     | IV                              | V             | V            | IV             |
| Büronutzung TB4.1                     | alle     | V                               | V             | V            | V              |
| Büronutzung TB4.2                     | alle     | IV                              | IV            | IV           | IV             |
- b) Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bersenbrück diesen Bebauungsplan Nr. 121 "Anker Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bersenbrück, den ..... (SIEGEL)  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bersenbrück hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bersenbrück, den .....  
 Bürgermeister

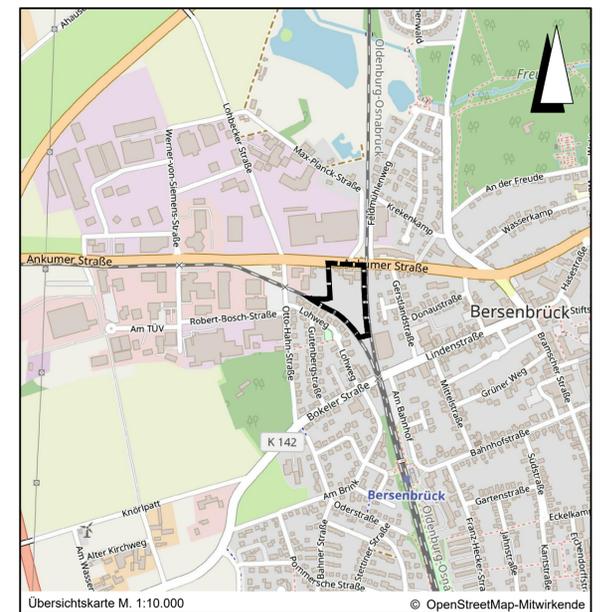
**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bersenbrück, Flur 3.  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2020  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.07.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den .....  
 Geschäftsnachweis: L4-479/2020

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/780-0 • Fax 05407/780-88	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2020-11	Sz
	gezeichnet	2020-11	Hd
geprüft			
freigegeben			

Plan-Nummer: H:\BERSENBR\220125\PLAENE\BP\bp\_bplan-121\_02.dwg(B-Plan)

Landkreis Osnabrück  
**STADT BERSENBRÜCK**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 121**  
**"Anker Straße"**  
 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Maßstab 1 : 1.000