

Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

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

Wallenhorst, 2020-10-09

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-10	Sz
gezeichnet	2020-10	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

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



Landkreis Osnabrück

# STADT BERSENBRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 121

### "Ankumer Straße"

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

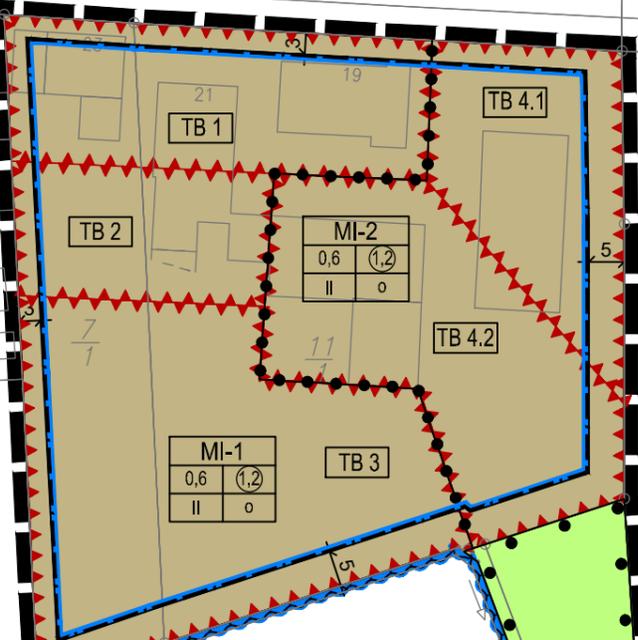
Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 46  
"Industriegebiet Max-Planck-Straße"

Bebauungsplan Nr. 29  
"Gewerbe- und Industriegebiet west"

Bebauungsplan Nr. 33  
"Auf dem Brinke"

Bebauungsplan Nr. 83 A  
"Lindenstraße West - 1. Änderung  
und Erweiterung"



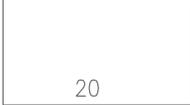
MI-1	0,6	1,2	0
II			

MI-2	0,6	1,2	0
II			

# 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		
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wohngebäude mit Hausnummern
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		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

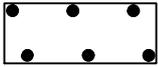
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

 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)



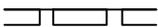
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

TB 2

Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden 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, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten) 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.
- 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 Umweltwirkungen 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.

Teilbereich	Geschoss	Lärmpegelbereiche (LPB)			
		Fassade			
		Nord / Nordwest	Ost / Nordost	Süd / Südost	West / Südwest
<b>TB 1</b>	alle	VI	V	IV	V
<b>TB 2</b>	alle	V	IV	IV	IV
<b>TB 3</b>	alle	IV	V	V	IV
<b>Büronutzung TB 4.1</b>	alle	V	V	V	V
<b>Büronutzung TB 4.2</b>	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 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.

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 Laubbaum zu pflanzen.
- b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 2 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**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 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 Ankumer Str. (B 214) und von den Bahnlinien (Hauptstrecke - Quakenbrück-Bersenbrück-Alfhausen, Strecke 1502 und von der Nebenstrecke - Bersenbrück – Ahausen – 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 Baulastträgern 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 Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und 28. Februar durchzuführen.
- b) **Baumfällarbeiten:** Erforderliche Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutsaison 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.