



Planunterlagen	Geschäftszeichen: P 11002
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Bersenbrück-Stadt
Gemarkung:	Hertmann
Flur:	5
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 Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22. Februar 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den

Offentl. best. Verm.-Ing.

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung**
- GE_e** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5 und 6
 - GE_e** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
 - SO_e** Sondergebiet "Baumarkt / Gartencenter / Möbelmarkt" mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5
 - SO_e** Sondergebiet "Baumarkt / Gartencenter / Möbelmarkt" mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 6,0** Baumassenzahl
 - 0,8** Grundflächenzahl
 - L_{ex}** maximale Emissionskontingente L_{ex} (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m² (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 77f NBauO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrt / Ausfahrt nur für Lieferverkehr
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- unterirdische Abwasserleitung

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche IV bis V (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6 und 7)
 - 90°** Richtungssektoren A bis C (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bersenbrück und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 59 „Sondergebiet Bersenbrück West“ aufgehoben. Die Bebauungspläne Nr. 12 „Industriezone West“, Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet West“, Nr. 46 „Industriegebiet Max-Planck-Straße“ und Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet West - Erweiterung“ werden, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
- Das Sondergebiet (SO) „Baumarkt / Gartencenter / Möbelmarkt“ dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von nicht einheitsbedingenden, auch großflächigen Baumärkten, Gartencentern und Möbelmärkten. Die zulässigen einzelhandelsrelevanten Sortimentsgruppen werden nachfolgend bestimmt und soweit raumordnungsstädttebaulich erforderlich durch Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (absolut und sortimentsbezogen) spezifiziert. Die VKZ absolut gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (VF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche (hier insgesamt ca. 11.749 m² SO) maximal zulässig sind. Die VKZ sortimentsbezogen gibt an, wieviel Quadratmeter sortimentspezifische Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Als Obergrenze ist jedoch die VKZ absolut zwingend einzuhalten.

Zulässige Sortimentsgruppen	VKZ absolut	VKZ sortimentsbezogen	VF bei einer maximalen SO-Grundstücksfläche von 11.749 m ²
Baumarkt - Kernsortiment	0,6		max. 7.049
Gartencenter - Kernsortiment		0,34	max. 3.995
Möbelmarkt - Kernsortiment		0,26	max. 3.054
		0,26	max. 3.054

- Nahversorgungs- und zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente müssen mit dem Kernsortiment verward sein, dürfen dieses lediglich ergänzen und müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Durch nahversorgungs- und zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente dürfen 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und 40 m² Verkaufsfläche je Warengruppe nicht überschritten werden.
- Darüber hinaus sind im SO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären, unter Wahrung der absoluten VKZ von 0,6. Unzulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungsmittel und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Apothekenwaren; Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Sanitätswaren; Bücher, Spielwaren, Bastelartikel; Bekleidung, Wäsche (ausgenommen Textildiscounter); Schuhe, Lederwaren; Sportbekleidung; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Musikalien, Münzen, Pokale sowie Sex-Shops;
 - Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären;
 - den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen;
 - den Gewerbebetrieben zugeordnete Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE_{e1} - GE_{e4}) sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungsmittel und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Apothekenwaren; Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen; Sanitätswaren; Bücher, Spielwaren, Bastelartikel; Bekleidung, Wäsche (ausgenommen Textildiscounter); Schuhe, Lederwaren; Sportbekleidung; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Musikalien, Münzen, Pokale nicht zulässig.
 - Vergnügungsstätten sind in den GE_e auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnungsprostitution, Sex-Shops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein wesentliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).
 - Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE_{e1} - GE_{e4}) sowie im Sondergebiet „Baumarkt / Gartencenter / Möbelmarkt“ mit Nutzungseinschränkung (SO_{e1} - SO_{e2}) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EK _{max} T [dB(A)]	EK _{max} N [dB(A)]
A	0	90°	4	4
B	90°	180°	0	0
C	180°	0°	9	9

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent L_{ex,k} der einzelnen Teilflächen durch L_{ex,k,max} zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente L_{ex} 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 Schalltechnik, 20.11.2014).

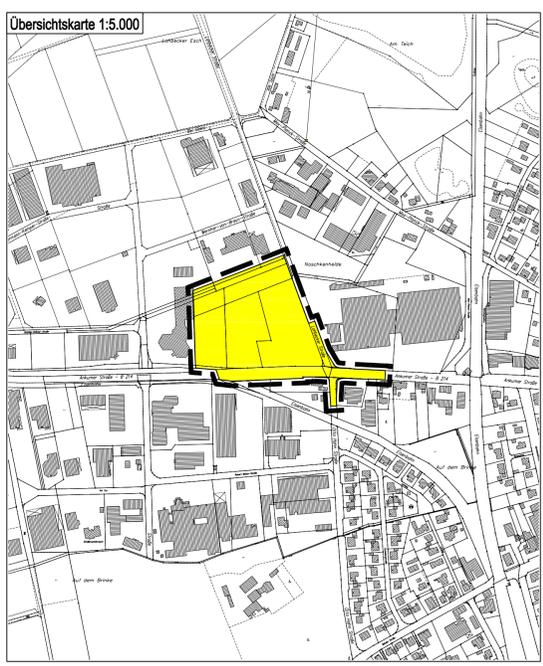
Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:
X: 3427900,00 / Y: 5825450,00

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EK _{max} T [dB(A)]	EK _{max} N [dB(A)]
A	0	90°	4	4
B	90°	180°	0	0
C	180°	0°	9	9

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 sind zum Schutz gegen Verkehrslärm (B 214, Lohbecker Straße) bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf.Rw,res nach DIN 4109) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen: Büroräume oder ähnliches:	erf.Rw,res =
IV	Aufenthaltsräume von Wohnungen: Büroräume oder ähnliches:	40 dB
V	Aufenthaltsräume von Wohnungen: Büroräume oder ähnliches:	45 dB
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV bis V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 15,00 m über Oberkante Mitte der erschließenden fertigen Straße 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 untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebrunnen und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Je angefangene 800 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbau gemäß der Liste in der Begründung (Kapitel „Landesplanerische Beurteilung“) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) anzupflanzen.

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frührgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschiffsanrungen, Schlickens sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss 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) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 79078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 pflegen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) anzupflanzen.
 - Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 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 FStRG).
 - Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten soll die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln soll zudem die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar abgegraben werden, da hierauf keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind. Hierdurch kann der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
 - Die Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebene dauernd freizuhalten (gemäß § 31 (2) NStRG). Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.



- ### HINWEISE
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Sacharbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das Merkblatt über Baumstandorte und öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
 - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.
 - Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Emissionsschutz geltend gemacht werden.
 - Die neu geplante direkte Zufahrt von der B 214 in das Plangebiet wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, abgestimmt. Folgende Bedingungen und Auflagen sind zu erfüllen:
 - Die Zufahrt erschließt ausschließlich die geplante Tankstelle auf dem Eckgrundstück Bundesstraße 214/Lohbecker Straße.
 - Das Grundstück der geplanten Tankstelle muss baulich von den Flächen des geplanten Sondergebiets „Baumarkt/Gartencenter/Möbelmarkt“ getrennt werden, damit die Erreichbarkeit der Stelplätze des Sondergebietes über die Zufahrt von der B 214 ausgeschlossen ist.
 - Von der Zufahrt des zukünftigen Tankstellengeländes darf nicht links in die B 214 eingebogen werden. Eine entsprechende Beschilderung ist im Einmündungsbereich vorzunehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKOmVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434).

ENDFASSUNG (ENTWURF)

BEBAUUNGSPLAN NR. 108

„ANKUMER STRASSE / LOHBECKER STRASSE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)

STADT BERSENBRÜCK

SAMT GEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bersenbrück, den</p> <p>..... Stadtdirektor</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegündung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegündung haben vom bis einschli. gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Bersenbrück, den</p> <p>..... Stadtdirektor</p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Bersenbrück, den</p> <p>..... Stadtdirektor</p>	<p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Bersenbrück, den</p> <p>..... Stadtdirektor</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschränkung gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Bersenbrück, den</p> <p>..... Stadtdirektor</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <div style="text-align: center;">  <p>PLANUNGSBÜRO Dehling & Twestermann Stadt-, Bauland- und Landschaftsplanung Sommersstraße 27 • 49090 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35</p> </div> <p>Osnabrück, den 03.09.2014 / 10.09.2014 / 18.09.2014 10.11.2014 / 24.11.2014 / 18.01.2015</p>
---	---