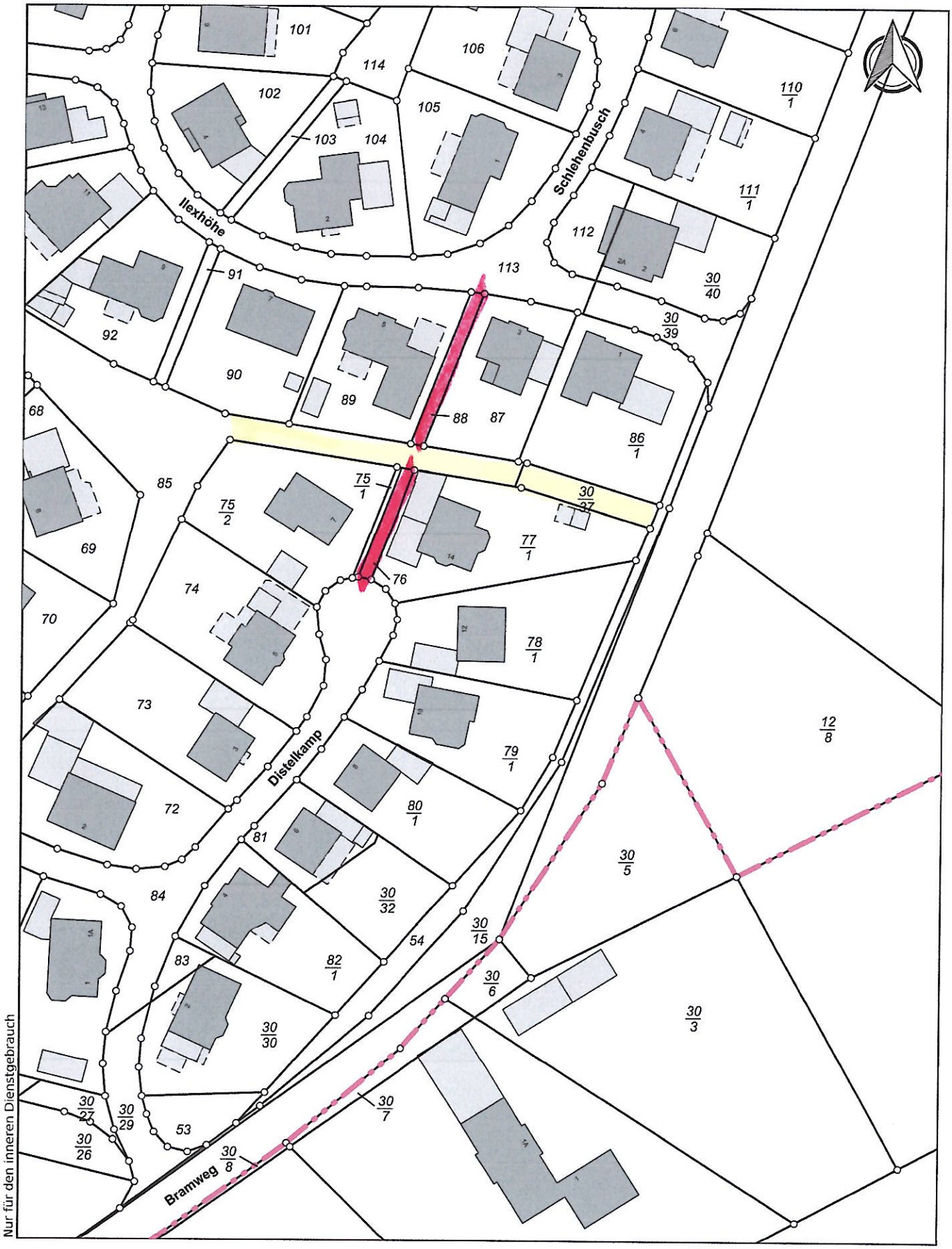


Nur für den inneren Dienstgebrauch

Samtgemeinde Bersenbrück
Lindenstraße 2
49593 Bersenbrück
Tel.: 05439-9620
Web: www.sgbsb.de

9.11.2026
Sachbearbeiter: Kania
Anmerkung:
Maßstab: 1:1000

0 10 20 30m

schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

2. Sichtwinkel / Sichtflächen sind oberhalb 0.80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

PRÄAMBEL

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 Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 22.04.1999 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.

2. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen.

3. 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.

4. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.

5. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

6. Die Grundflächenzahl (von 0,3) 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 breitfugig 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.

7. Kellerwohnungen sind unzulässig.

8. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. Das auf den befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist - sofern die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind -durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

10. Bei den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind maximal 30 % als Rasenflächen und 20 % als Wegeflächen zulässig. Darüber hinaus sind mindestens 20 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

11. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.

12. Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

13. Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

14. An den Außenseiten des Wendeplatzes mit einem Durchmesser von 16,00 m müssen Freihaltezonen (für Fahrzeugüberhanglängen) von mindestens 1,00 m, die im Plan gestrichelt dargestellt sind, von festen Einbauten freigehalten werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Einfriedungen zu den sonstigen öffentlichen Flächen (Grünflächen und Fußwege) sind nur in Form von lebenden Hecken oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun zulässig. Die Höhe des Zaunes darf dabei maximal 1,0 m betragen.

Eggermühlen, den .....

.....

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet
- überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — Grundflächenzahl

(0,5) — Geschoßflächenzahl

~~Baumassenzahl~~

I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
Gemeindestraße

Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

L — Nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

Freihaltezone für Fahrzeugüberhanglängen (siehe Ziff.14 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Versorgungsfläche

Trafo

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

NOW — Notbecken für die Oberflächenentwässerung

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche - öffentlich -

Spielplatz

Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Erhaltung der vorh. Bäume, Aufschüttung eines Walles Höhe ca. 0,30 m und Nutzung der Fläche als Notbecken für die Oberflächenentwässerung)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Sichtwinkel /Sichtfeld (nachrichtliche Übernahme)

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
„ B R A M B E R G “
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE EGGERMÜHLEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Eggermühlen, der 12. April 1999

Der Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Juli 1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. Juli 1999 rechtsverbindlich geworden.