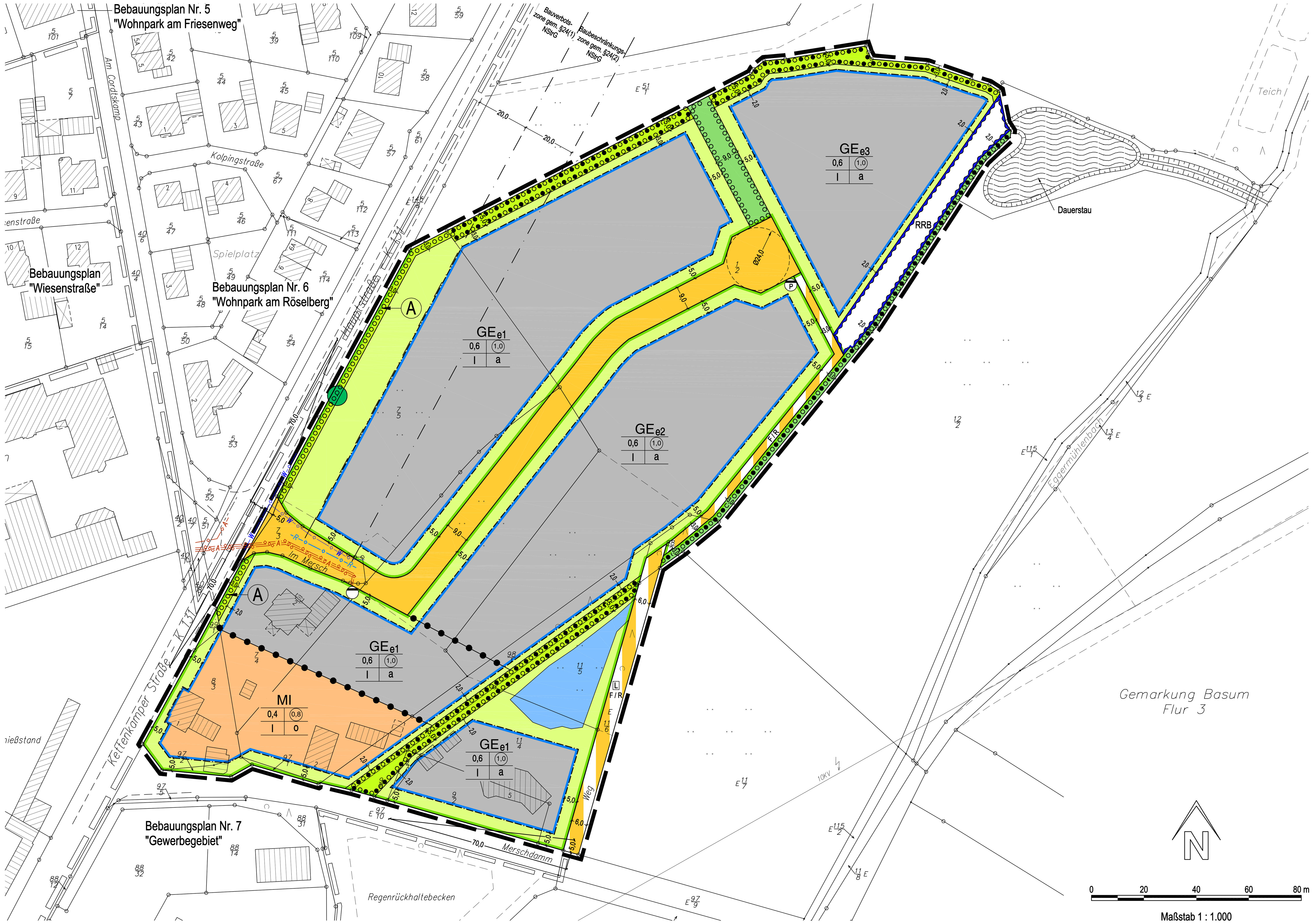


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI – Mischgebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- GEe – Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - (Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1)
- - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- (1,0) – Geschossflächenzahl
- 0,6 – Grundflächenzahl
- I – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F / R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- L – Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- P – Abwasser-Pumpwerk

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Einzelbäume zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandenes Abwasser-Pumpwerk, wird rückgebaut
- —W— vorhandene Trinkwasserleitung
- —A— vorhandene Abwasserleitung
- —R— vorhandene Regenwasserleitung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (gem. § 13 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am .... als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro m² nicht überschreiten:

   Im GEe1: tagsüber (06:00h - 22:00 h) 57 dB(A), nachts (22:00h - 06:00h) 42 dB(A),
   im GEe2: tagsüber (06:00h - 22:00 h) 60 dB(A), nachts (22:00h - 06:00h) 45 dB(A),
   im GEe3: tagsüber (06:00h - 22:00 h) 65 dB(A), nachts (22:00h - 06:00h) 50 dB(A),

   jeweils bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche.

   Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (**LWA**) der Anlage oder des Betriebes den der Betriebsgrundstücksfläche entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (**LWA, zul.**) nicht überschreitet.

   Das Immissionskontingent (**IK**) errechnet sich wie folgt:
   $L_{WA,zul.}$ = **IFSP + 10 lg S/S_0 dB** (entsprechend Formel 3 der DIN 18005 Teil 1)
   IK = **$L_{WA,zul.}$ - [20 lg (d/d_0) + 11] dB** (entsprechend Formel 7 der DIN ISO 9613-2)
   mit
   S / S_0 = Fläche des Betriebsgrundstücks / m²
   d / d_0 = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort / m

2. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der das Grundstück erschließenden Straßenseite 0,80 m nicht überschreiten.
3. Die Oberkante der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet darf maximal 12,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 3,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
4. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
5. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „**A**“ ist eine Baumreihe aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) anzulegen. Pflanzabstände in der Reihe 8 - 10 m, Pflanzqualität mindestens zweimal verschulte Hochstämme mit einem Brusthöhendurchmesser von mind. 12 - 14 cm. Alternativ ist auch ein Bestandserhalt der vorhandenen Wallhecke (Erhalt von Gehölzen und Krautschicht) zulässig.
6. Je 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 14 cm).
7. Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
   Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Gemeinde Eggermühlen beabsichtigt eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies gilt sowohl für das Kompensationsdefizit der Ursprungsplanung (23.904 WE), als auch für die 1. Änd. B-Plan Nr. 12 (3.276 WE). Der Gesamtkompensationsbedarf für die Ursprungsplanung und die 1. Änd. B-Plan Nr. 12 beträgt 27.180 WE, davon mindestens 614 m Wallheckenneuanlage. Die Maßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag beschrieben. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet. Eine konkrete flurstücksbezogene Zuordnung kann jedoch erst nach Abschluss der laufenden Flurneuordnungsverfahren „Hekese“ und „Eggermühlen“ erfolgen.

Eggermühlen, den **24.09.2009**

....
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 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 4 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.
2. Der Artenschutz gemäß § 42 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG beantragt werden müssen.
3. Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG entlang der Kettenkamper Straße - K 131 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 43) dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
   Innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der K 131 bedarf.
4. Sichtwinkel 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.

HINWEISE

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte „effektive Werte“ sind, der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
2. An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Von der Kreisstraße 131 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
5. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
6. Den anzusiedelnden Gewerbebetrieben wird empfohlen, sich möglichst frühzeitig mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH in Verbindung zu setzen, um den erforderlichen Elektrizitätsbedarf abzustimmen, damit eine ausreichende Elt.-Versorgung gewährleistet werden kann.
7. Zur Sicherung von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 18920 „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 Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m einzuzäunen.)
8. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

Planunterlage	*Geschäftszeichen: P 09007*
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte*
Landkreis:	*Osnabrück-Land*
Gemeinde:	*Eggermühlen*
Gemarkung:	*Basum*
Flur:	*3*
Maßstab:	*1 : 1.000*

Die dieser Planunterlage 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06. Mai 1009).
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.

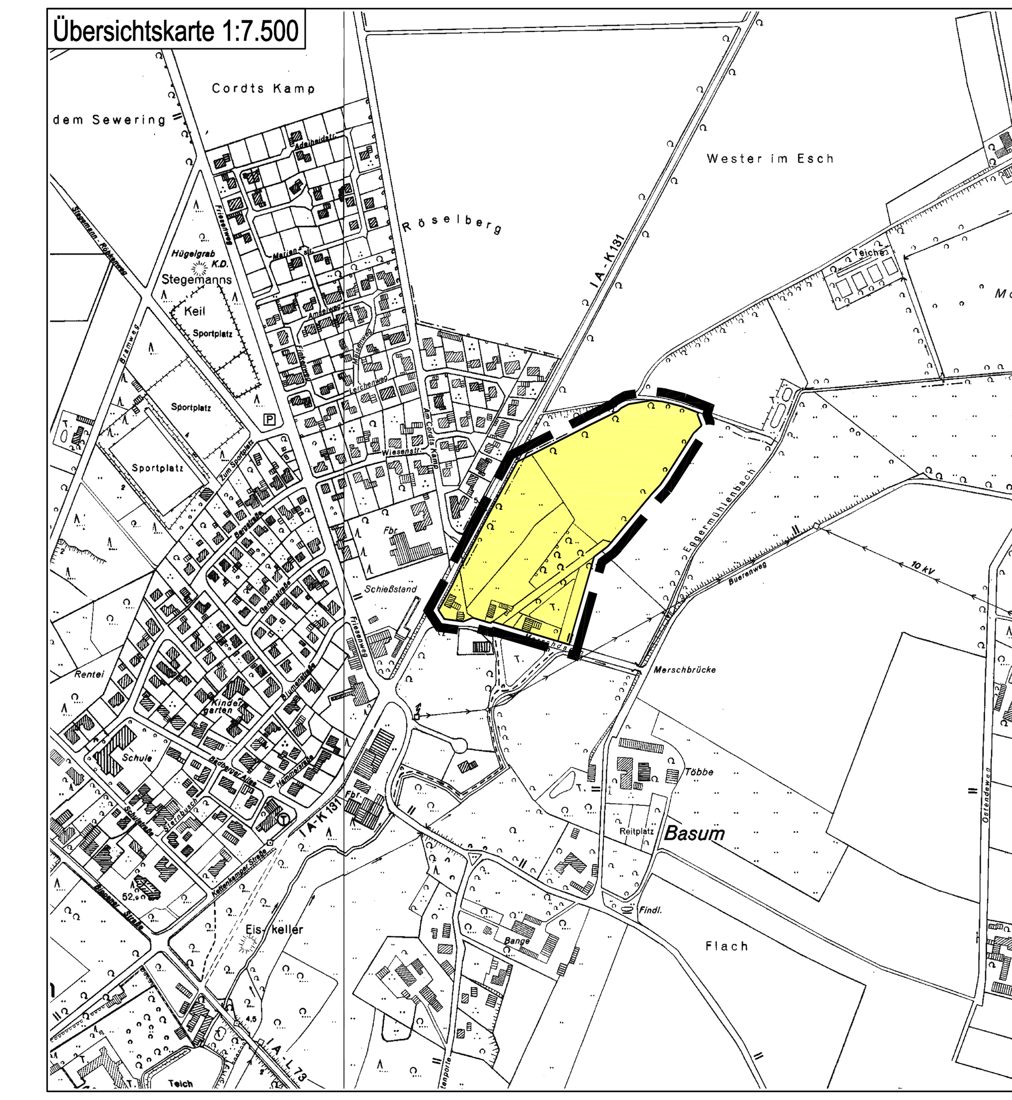
Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den ....

Amtssiegel

....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Übersichtskarte 1:7.500



1. ÄNDERUNG (VEREINFACHTES VERFAHREN § 13 BauGB)
BEBAUUNGSPLAN NR. 12
„G E W E R B E G E B I E T - E R W E I T E R U N G“

G E M E I N D E E G G E R M Ü H L E N

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **28.05.2009** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.07.2009** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eggermühlen, den **24.09.2009**

....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **16.07.2009** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom **31.07.2009** bis einschl. **31.08.2009** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eggermühlen, den **24.09.2009**

....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom .... bis einschl. .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Eggermühlen, den ....

....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **24.09.2009** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Eggermühlen, den **24.09.2009**

....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am .... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Eggermühlen, den ....

....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Eggermühlen, den ....

....
Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 30.06.2009 / 07.07.2009 / 10.09.2009

F:\ARBEIT\B-PLAN\EGGERMUE\12_1_bplan-03_Endfassung.dwg, col, 17.12.2009 16:07:42, we, pdfFactory Pro___________Raster-4.pc3, B-Plan_902x594