

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- WA** Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0.5** Geschossflächenzahl
- 0.3** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -**
- Parkanlage**
- Zweckbestimmung: Spielplatz**

Planunterlage	Auftragsnummer: P20030
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021	
Landkreis: Gemeinde: Gemarkung: Flur: Maßstab:	Osnabrück Eggermühlen Bockraden 7 u. 8 1:1000
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 nicht geneigte 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 22.01.2021). Die 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 ODV Jens Alves Quakenbrück, den Antraggeber VERMESSUNGSBÜRO ALVES ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSGENIESSINNEURE Georgstraße 17 49099 Quakenbrück Tel.: 05431/9431-0 Fax: 05431/9431-31 www.alves-vermessung.de info@alves-vermessung.de Offiziell, best. Verm.-Ing.	

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.2)

Sonstige Planzeichen

- PLS III** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne**
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich**

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Eggermühlen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **03.02.2022** als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

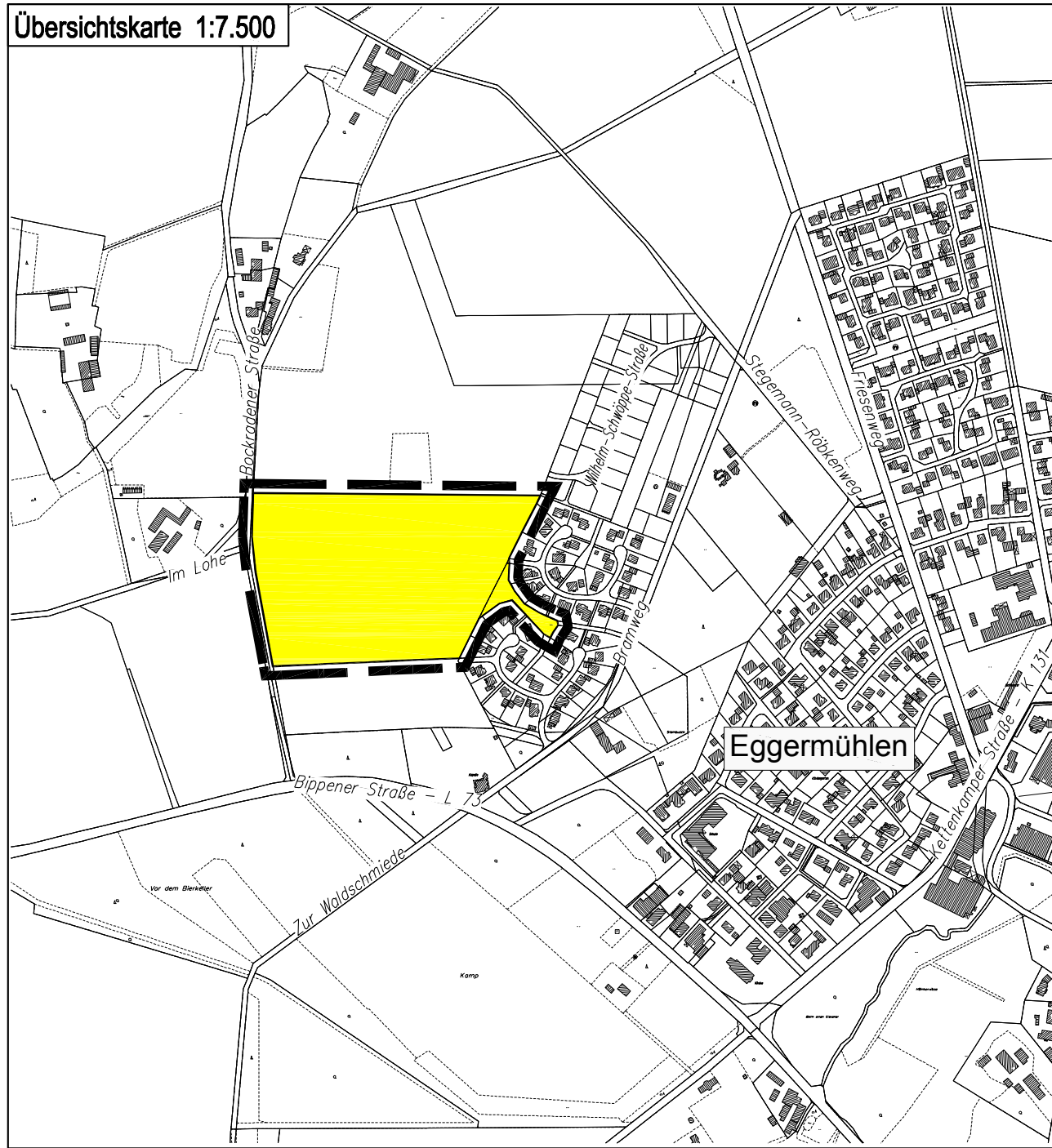
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 u. § 4 BauNVO)**
 - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig. Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach auf max. 9,0 m, bei Gebäuden mit Puttdach (höhere Puttdachseite) auf max. 8,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
 - Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
 - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. 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 u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)In der abweichenden Bauweise sind bei Einzel- und Doppelhäusern Baukörperlängen bis zu 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
 - Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)**
 - Wohnungen im Keller (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
 - In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS I) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bockradener Straße bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (u.a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (R_{w, res}) gemäß des ermittelten Lärmpegelbereichs nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden:
PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))
 - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.
 - Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Je angefangene 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und je angefangene 400 m² Baugrundstück auf dem jeweiligen Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.3 des Umweltberichts zu verwenden.
 - Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 18 m² und mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv, Vegetationsstrecke mind. 5 cm Einbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegründung integriert werden und die Dachbegründungsfläche nicht wesentlich verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor dem Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Arbeitsblatt DWA-A/M 102) sowie die Wasserverschärfung der Voruntersuchung inkl. Anhängen (Ing.-Büro Hans Tovar & Partner, 23.04.2021) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.
 - In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine naturnahe Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum wie folgt anzulegen und zu entwickeln:
 - Auf der Maßnahmefläche ist eine mind. 5 m breite und mind. dreireihige naturnahe Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einzelnen ergänzenden Bäumen anzupflanzen, Pflanzdicke ca. 1,0 Pflanze je 2 m², zudem 1 Baum je 20 Straucher;
 - der Strauchhecke vorgelagert sind beidseitig mindestens 2,5 m breite naturnahe Krautsäume aus autochthonem Saatgut (Regiosaatgut, z.B. von der Firma Saaten Zeller) anzulegen; das gleiche Saatgut ist auch zwischen und unter den Gehölzen der Strauchhecke auszubringen;
 - zum Erhalt des Krautsaums ist dieser u.a. zur Förderung der Selbstregenerat von Gräsern u. Kräutern sowie zur Sicherung der Artenvielfalt wie folgt extensiv zu pflegen: 2 bis 3 mal jährlich ab dem 17.06. mahnen, anfallendes Mahlgut abfahren, keine Düngung oder Pestizidinsatz auf der Maßnahmefläche.
 - Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Aus der Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Wenn die Fläche vor Durchführung der Maßnahmen auf Nutzung durch Vogel untersucht wird und keine aktuelle Nutzung besteht, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch ein anderer Durchführungszeitraum möglich. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschnitten werden, da hierauf weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung nicht flugfähiger Jungvögel, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.
 - Aus Gründen des Schutzes von Insekten und Insektenfressern, z. B. Fledermäusen, soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Dementsprechend sind als Leuchtmittel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Clübbirnen (Farbtemperatur (CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)) zu verwenden. Die Leuchtmittelträger (Lampen, Leuchten) sind so zu wählen, dass nur ein zum Boden gerichteter Lichtkegel möglich ist; eine Lichtabstrahlung nach oben ist durch entsprechende Abschirmung auszuschließen.
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:**
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 25.544 Werteeinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen im Kompensationsflächenpool Restrupe Pflände der Gemeinde Eggermühlen kompensiert werden (siehe dazu auch die Ausführungen des Umweltberichtes, Kapitel 2.3.6). Die Maßnahmen erfolgen in der Gemeinde Eggermühlen auf dem Flurstück 193, Flur 3, Gemarkung Bockraden. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.
Diese Maßnahme fungiert auch als CEF-Maßnahme (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte eines Brutpaares Feldlerche (Details siehe Umweltbericht, Kapitel 2.3.2 und 2.3.6).
- Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO**
 - Die Dachausbildung muss als Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- oder Puttdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächern mindestens 25 Grad, bei Puttdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden (bei Flachdächern ist Ziffer 6.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Dachbegründung - zu beachten).
 - Einfriedigungen sind nur als Gehölzhecken zulässig. Sonstige Materialien für Einfriedigungen (z. B. Betonpaliaden, Jägerzäune, Stabgitterzäune, Maschendraht etc.) sind zulässig, wenn sie so in die Gehölzhecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
Einfriedigungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Die Gehölzhecken sind notigenfalls rechtzeitig zurückzuschneiden.
Abweichend von den vorstehenden Regelungen ist eine Einfriedung im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m auch als Mauer zulässig.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

Eggermühlen, den 03.02.2022

gez. Frerker
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Archäologische Denkmalpflege:**
Im Umfeld des Plangebiets sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Plangebiet selbst ist flächig mit Plaggengeschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Ertragsverbesserung von Ackerflächen) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört werden könnten. Deshalb ist für die anstehenden Erdarbeiten - vor jeglichen Tiefbauarbeiten - eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) einzuholen bei der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de). Hierdurch soll gewährleistet werden, dass erforderliche archäologische Sondierungen (u.a. Anlegen von Suchgrabungsschnitten von ca. 5 m Breite und mindestens 50 m Länge zur Klärung der konkreten Befund- und Fundsituation) und ggf. ergänzenden Untersuchungen (vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angegriffenen archäologischen Fundstellen) rechtzeitig durchgeführt werden können.
Darüber hinaus ist die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken 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 tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Kontaktadressen siehe oben) unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.
- Artenschutz:**
Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „BRAMBERG - ERWEITERUNG II“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE EGGERMÜHLEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2022 rechtsverbindlich geworden.
Eggermühlen, den 03.02.2022	Eggermühlen, den 03.02.2022
gez. Frerker Bürgermeister	gez. Frerker Bürgermeister
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 06.12.2021 bis einschl. 07.01.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Eggermühlen, den 03.02.2022	Eggermühlen, den
gez. Frerker Bürgermeister	gez. Frerker Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 03.02.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO Dehling & Twisselmann Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Sonderstraße 27 49089 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35
Eggermühlen, den 03.02.2022	Osnabrück, den 30.11.2021
gez. Frerker Bürgermeister	