

Planunterlagen Geschäftszeichen: P 15019

Kartengrundlage: *Liegenschaftskarte 1:1.000*
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015

Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Eggermühlen
Gemarkung: Bockraden
Flur: 7
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 23.10.2015). 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.

E: Einbezogenes Flurstück in das Flurbereinigungsverfahren „Eggermühlen“, Nr. 2148.

Angefertigt durch **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**
 Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
 - Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 73 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauern zu erhalten (§ 24 NStRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie und § 15 NBauO).
 - Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStRG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

- 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. 5)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 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
 - Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

- 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. 10)
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 - Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

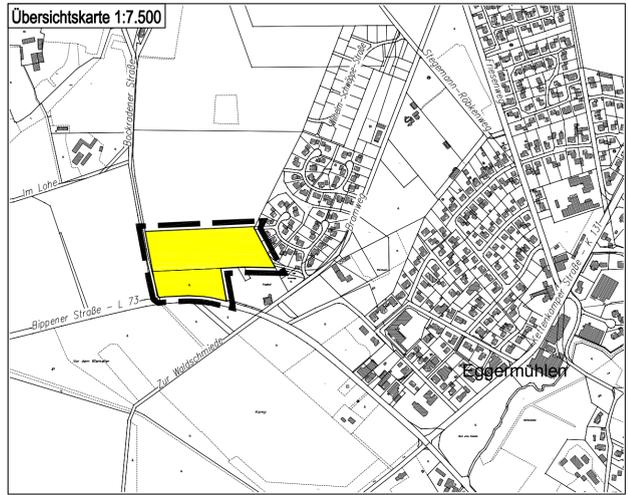
- HINWEISE**
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Eggermühlen, Von-Boeslager-Platz 2, 49577 Eggermühlen, zur Einsicht bereitgehalten.
 - Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungssträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
 - An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
 - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
 - Von der Landesstraße 73 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Eggermühlen diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§§ 13b u. 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **04.10.2018** als Satzung beschlossen.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS I) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bippener Straße (L 73) bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. RW.res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:
PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 60 dB(A))
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. RW.res = 30 dB
 Büroräume oder ähnliches: erf. RW.res = 30 dB
 Bei Räumen, die der o.g. Straße zugewandt sind und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind Fenster mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.
 - 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-, Walm- und Krüppelwalmdach auf max. 9,0 m, bei Gebäuden mit Pultdach (höhere Pultdachseite) auf max. 8,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
 - Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
 - Für die abweichende Bauweise gilt folgendes: Gebäude sind nur in offener Bauweise und bis zu einer Baukörperlänge von maximal 25,0 m zulässig.
 - Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
 - 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 % Fugenteil) oder Schotterrasen.
 - Je angefangene 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und je angefangene 400 m² Baugrundstück auf dem jeweiligen Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbau (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
 - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Fachbeitrags Umwelt zulässig.
 - In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Goldammer (Details: siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bio-Consult, 2018) vor Beginn der Baumaßnahmen ein naturnaher Gehölzbestand mit vorgelagertem Krautsaum wie folgt anzulegen und als Lebensraum für die Goldammer zu entwickeln:
 - Auf der Ostseite der Maßnahmenfläche ist eine mind. 5 m breite und mind. dreireihige naturnahe Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einzelnen ergänzenden Bäumen anzupflanzen. Pflanzdichte ca. 1,0 Pflanze je 2 m²; zudem 1 Baum je 20 Sträucher.
 - Westlich der Strauchhecke vorgelagert ist ein mindestens 3,0 m breiter naturnaher Krautsaum 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 Selbstaussaat von Gräsern und Kräutern sowie zur Sicherung der Artenvielfalt wie folgt extensiv zu pflegen: 2 bis 3 mal jährlich ab dem 17.06. mähen, anfallendes Mähgut abfahren, keine Düngung und kein Pestizideinsatz auf der Maßnahmenfläche.
 - Aus Gründen des Schutzes von 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-Glühlampen (Farbtemperatur (CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)) zu verwenden. Die Leuchtmittelträger (Lampen, Laternen) sind so zu wählen, dass nur ein zum Boden gerichteter Lichtkegel möglich ist; eine Lichtabstrahlung nach oben ist durch entsprechende Abschirmung auszuschließen. Darüber hinaus wird die Installation von mehreren, schwächeren, niedrig angebrachten Lichtquellen gegenüber weniger, starken Lichtquellen auf hohen Masten empfohlen. (Details: siehe Artenschutzprüfung Bio-Consult, 2018, S. 15).
 - Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen 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. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalm dachern mindestens 25 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
 - Einfriedungen, dazu gehören auch Heckenpflanzungen, sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßeneinfriedung und vorderer Bauflucht - in Form von Mauern nur bis maximal 0,40 m, ansonsten bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen sind nötigenfalls rechtzeitig zurückzuschneiden. Einfriedungen müssen sich dem Gebäudecharakter anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen dürfen insbesondere folgende Baustoffe oder Bauteile nicht verwendet werden: Betonpalisaden und Betonpoller, Betonkübel (bepflanzt oder unbepflanzt), Waschbeton, Metall- oder Faserzementplatten, Jägerzäune, Kunststoffmatten, Schlifmatten, geschlossene Bretterzäune, Stacheldraht, Maschendraht. Dies gilt nicht, wenn die angeführten Materialien so in lebendigen Zäunen (Einfriedungen aus Anpflanzungen) integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

Eggermühlen, den **05.10.2018**

.....
 Bürgermeister



- RECHTSGRUNDLAGEN** - alle in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
 - Bauabstandsverordnung** - BauAVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
 - Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
 - Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes, v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKoMVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 113).
 - Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 190).

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „BRAMBERG - ERWEITERUNG“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §§ 13 B u. 13 A BauGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE EGGERMÜHLEN
SAMTSGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

| | |
|--|---|
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13 b u. 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 19.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. | 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. |
| Eggermühlen, den 19.07.2018 | Eggermühlen, den |
| Bürgermeister | Bürgermeister |
| Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 03.08.2018 bis einschli. 03.09.2018 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. | 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 05.10.2018 | Eggermühlen, den |
| Bürgermeister | Bürgermeister |
| Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 b u. 13 a BauGB) - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. | Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: |
| Eggermühlen, den 05.10.2018 | |
| Bürgermeister | |

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
 Stadt-, Bauland- und Landschaftsplanung
 Spindelestraße 27 49080 Osnabrück
 Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 04.06.2018 / 21.06.2018 /
 27.06.2018 / 10.07.2018 /
 25.09.2018