

**Planunterlagen** L 4-27/1998  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Liegenschaftskarte: Bockraden  
 Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.01.1998). 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.

Osnabrück, den 30.07.98  
 Katasteramt Osnabrück, gez. Rolke (Unterschrift), (Siegel)

**HINWEISE**

- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Bezirksstelle der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen - auch der Freileitung - sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht.
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- Bei der Verinselung/Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- 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.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 3 Wochen vorher, der Archäologischen Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück, Marienstraße 5-6, 49074 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433), anzuzeigen, damit im Vorfeld und/oder baubegleitend archäologische Maßnahmen stattfinden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
- Sichtwinkel / Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauerhaft freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

**PRÄMBEL**

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 22.04.1998 als Satzung beschlossen.

**PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 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.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschosshöhe anzurechnen.
- 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.
- Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird auf maximal 9,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
- 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 breittief verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25% Fuganteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 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.
- 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.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerschem Planungsbeitrag zulässig.
- Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- An den Außenseiten des Wendeparkplatzes 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**

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Waln- oder Kruppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Einfriedigungen 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.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,3 Grundflächenzahl  
 0,5 Geschosflächenzahl  
 Baumessenzahl  
 1 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  
 Nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft  
 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)



**4. AUSFERTIGUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „BRAMBERG“**  
 - 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 örtlich bekannt gemacht.

22. APR. 1998

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. Juli 1998 rechtsverbindlich geworden.

11. Aug. 1999

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.1998 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung haben vom 07.12.1998 bis einschl. 07.01.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

22. APR. 1999

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 22.04.1999 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

**PLANUNGSBÜRO**  
 Dr. Scholz • Dehling • Wissemann  
 Stadt-, Baulich- und Landschaftsplanung  
 Bohm, v. d. Horst • 49074 Osnabrück  
 Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 30.11.1998 / 4.12.1998/