



PRÄMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung - BauGB sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (örtliche Bauvorschrift), in der Sitzung am **21.12.2020** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 auf max. 9,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,90 m nicht überschreiten.
- Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzte maximale First- und Traufhöhe nicht überschritten wird.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- Separate Kellernutzungen sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl (hier 0,4) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und 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 und Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist - wie bisher auch - über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Merkblatt M 153) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.
- Die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern darf je Baugrundstück für eine erforderliche Zufahrt mit einer Breite von bis zu 5,0m durchbrochen werden.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Bereits vorhandene Laubbäume (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm) können dabei angerechnet werden.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste in der Begründung (Kapitel 9.2) zulässig.
- Für jedes neu errichtete Wohnhaus sind auf dem jeweiligen Grundstück als Ersatzlebensraum für Vögel und Fledermäuse mind. 2 Nisthilfen für Vögel sowie mind. 2 Quartierhilfen für Fledermäuse an geeigneter Stelle anzubringen.
- Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdruckröhren (NA) oder LED Lampen zu verwenden. Niedrigdrucklampen (NL) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherren dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgebrochen 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 flughfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

HINWEISE

- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasste Pläne und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehene Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeile der ert-verlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten. Schichtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
- 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.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc. auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Eggermühlen, Von-Boeselager-Platz 2, 49577 Eggermühlen, zur Einsicht bereitgehalten.

Übersichtskarte 1:5.000



GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Wal-, oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen, dazu gehören auch Heckenpflanzungen, sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflicht - in Form von Mauern nur bis maximal 0,40 m, ansonsten bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedigungen sind nötigenfalls rechtzeitig zurückzuschneiden. Einfriedigungen müssen sich dem Gebäudecharakter anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen dürfen insbesondere folgende Baustoffe oder Bauweise nicht verwendet werden: Betonpfeiler und Betonpoller, Betonkübel (beflanzt oder unbeflanzt), Waschbeton, Metall- oder Faserzementplatten, Jägerzäune, Kunststoffmatten, Schiffratten, geschlossene Bretterzäune, Stacheldraht, Maschendraht. Dies gilt nicht, wenn die angeführten Materialien so in lebendigen Zäunen (Einfriedigungen aus Anpflanzungen) integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

Eggermühlen, den 28.12.2020

gez. Frerker
Bürgermeister

ENDFASSUNG

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 A BauGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE EGGERMÜHLEN (URSPRUNGSPLAN AUFGESTELLT DURCH DIE EHEMALIGE GEMEINDE BASUM - SUSSUM) SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **14.11.2019** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am **18.11.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **15.01.2021** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit am **15.01.2021** rechtsverbindlich geworden.

Eggermühlen, den 28.12.2020

Eggermühlen, den 26.01.2021

gez. Frerker
Bürgermeister

gez. Frerker
Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **18.11.2019** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom **03.12.2019** bis **03.01.2020** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Eggermühlen, den 28.12.2020

Eggermühlen, den

gez. Frerker
Bürgermeister

gez. Frerker
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **21.12.2020** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eggermühlen, den 28.12.2020

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:

gez. Frerker
Bürgermeister

Osnabrück, den 21.05.2019 / 30.09.2019 / 21.10.2020



Planunterlagen	Geschäftszeichen: P 18012
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018
Landkreis:	Osnabrück
Gemeinde:	Eggermühlen
Gemarkung:	Basum
Flur:	2
Maßstab:	1:1.000
<p>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 nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 04.09.2018).</p> <p>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.</p> <p>Angefertigt durch</p> <p>VERMESSUNGSBÜRO ALVES Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure</p> <p>Quakenbrück, den</p> <p>Öffent. best. Verm.-Ing.</p>	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -

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

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

\\s01\p1\p1\proj\18012\18012_01_Plan_Beg_18112019_041818_wb.pdf (04.09.2018) 18012_01_Plan_Beg_18112019_041818_wb.pdf