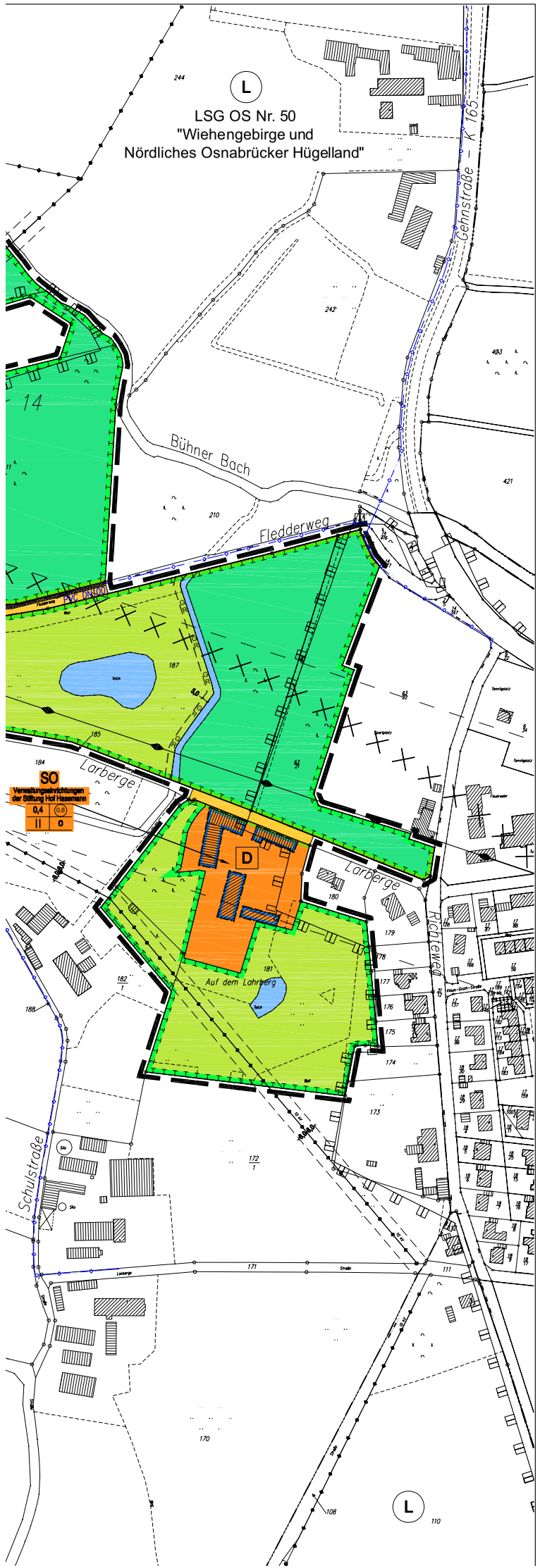

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet "Verwaltungseinrichtungen der Stiftung Hof Hasemann"

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen

vorhandene 10 kV Freileitung incl. 8 m Schutzstreifen beidseitig

TW — Unterirdische Haupttrinkwasserleitung

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

Wasserflächen

Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen (5,0 m)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

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 -

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rüstungsaltlasten und Rüstungsaltlastverdachtsflächen

Nachrichtliche Übernahmen

SCI — Schutzgebiet Natura 2000 (gem. FFH-RL): Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung - Site of Community Interest

N — Naturschutzgebiet

L — Landschaftsschutzgebiet

Richtfunkverbindung mit Freihaltezonen

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 Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sondergebiet „Verwaltungseinrichtungen der Stiftung Hof Hasemann“ (§ 11 BauNVO) dient zum Zwecke der Denkmal- und Heimatpflege der dauerhaften Sicherung der bestehenden Hofanlage als Sitz der Stiftung mit zugehörigem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb sowie für sonstige kulturelle Zwecke.

   Zulässig sind:
   - historische Gebäude und bauliche Anlagen der Hofstelle Hasemann;
   - Veranstaltungs- und Büroräume der Stiftung;
   - Depot-, Lager- und Werkstatträume;
   - 3 Wohnungen;
   - ein Maklerbüro;
   - Stellplätze;
   - Sanitäranlagen;
   - sonstige Nebenanlagen.

2. 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 1,00 m nicht überschreiten.
3. Die Firsthöhe wird auf maximal 15,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
4. Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes Hunde ganzjährig an der Leine zu führen. Dies gilt nicht für Blindenhunde, Hütehunde sowie Jagdhunde im Zuge der befugten Jagdausübung.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad betragen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig, sofern die Neigung des Flachdaches 3 Grad nicht überschreitet.

Bramsche, den .....

.....
Bürgermeisterin

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die Hofanlage der Stiftung Hof Hasemann ist als Kulturdenkmal geschützt und entsprechend der denkmalrechtlichen Bestimmungen zu erhalten und zu schützen.
   Sollten bei 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 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Der Artenschutz gemäß § 44 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 § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

1. Die Abgrenzung des Naturschutzgebietes und der FFH-Umsetzungsfläche „Grasmoor“ (EU - Melde Nr. 3613 - 301) erfolgte anhand der Darstellungen in der Karte zur Verordnung vom 11.12.2003. Da diese Daten auf Karten im Maßstab 1:5.000 basieren, sind die Abgrenzungen im Bebauungsplan, dem Maßstab entsprechend, nicht parzellenscharf und unverbindlich.
2. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.
4. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (R 2), einzuhalten.
5. Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) - BNatSchG – gemäß Artikel 1 des Gesetzes. v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2013 (Nds. GVBl. S. 258).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG - vom 30. Mai 1978
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).