

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

		20	Wohngebäude mit Hausnummern
			öffentliche Gebäude
	55		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	12 3		
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen			

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Wasser-Pumpstation
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	oberirdisch
	unterirdisch
	Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
RS	öffentliche Grünfläche / Räumstreifen
	private Grünfläche
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
R	Regenrückhaltebecken
12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für Wald
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. § 7 der textlichen Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Landschaftswall (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmschutzwand h= 5,00m
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Emissionskontingent L _{EX} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" mit Angabe der Teilfläche (Dezember 2006, Beuth-Verlag)
	Lärmpegelbereiche i.V.m. § 5 der textlichen Festsetzungen
	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
	Grenzen Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) / Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)
Übernahme	
	Ingenieurbüro Westerhaus Tiefbau, Wasserwirtschaft & Umwelt Industriestraße 42 49565 Bramsche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben - Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

a) Industriegebiete und Gewerbegebiete - Nutzungsgliederung gem. §1 (4) BauNVO, Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK (Lärmemissionskontingente) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilflächen	L _{EX} , tags (dB(A)/m²)	L _{EX} , nachts (dB(A)/m²)	Gebietsart B-Plan
TF 1	65	50	GI
TF 2A	62	47	GI
TF 2B	66	51	GI
TF 2C	60	45	GI
TF 3	67	51	GI
TF 4	64	42	GEe
TF 5	57	42	GEe
TF 6	62	51	GEe
TF 7	69	54	GE

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Allgemeiner Hinweis:

- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

b) Gewerbegebiete - Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1(6) BauNVO)
Innerhalb der Gewerbegebiete sind

- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr.3 BauNVO (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO

nicht zugelassen.

c) Industriegebiete - Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1(6) BauNVO)
Innerhalb des Industriegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

d) Industriegebiete - Ausschluss von Nutzungen i.V.m. Störfallverordnung (gem. § 1(5) BauNVO)

Innerhalb der GI-Gebiete sind Betriebe, in denen Stoffe verwendet werden, die unter die Abstandsklassen I, II, III und IV gemäß den „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (SFK/ TAA-GS-1k, Störfallkommission/ Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ (KAS-18-K) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) fallen, unzulässig.

e) Einzelhandelsbetriebe - gesamtes Plangebiet (gem. gem. § 1 (5) BauNVO)
Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

f) Mischgebiete (gem. § 1 (5) und (6) BauNVO)
Innerhalb des Mischgebietes sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr.3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Sie sind im Sinne von § 6 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

a) Höhenbezugspunkt
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschießenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

b) Gewerbegebiet / Industriegebiet
Industriegebiet: Die maximale Höhe der Hauptkörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 18,00 m festgesetzt. Bei einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden sind Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB bis zu einer Höhe von max. 25,00m zulässig; die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstücks nicht überschreiten.
Gewerbegebiet: Die maximale Höhe der Hauptkörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 12,00 m festgesetzt. Bei einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden sind Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB bis zu einer Höhe von max. 15,00m zulässig; die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstücks nicht überschreiten.
Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Siloanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/ Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

c) Mischgebiet
Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First, 12,00m nicht überschreiten.

§ 3 Bauweise
In der abweichenden Bauweise als offene Bauweise wird bestimmt, dass Gebäude eine Seitenlänge von 50 m überschreiten dürfen, die Grenzabstände sind nach den Vorgaben der NBauO einzuhalten.

§ 4 Grundflächenzahl
Die zulässige Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf gem. § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO auf eine GRZ 0,9 durch zweckgebundene Nebenanlagen, wie Lagerplätze, Abstell- und Ausstellungsflächen für Ersatzteile und die vor Ort produzierten Maschinen und/oder Produkte überschritten werden.

§ 5 Lärmschutz

Immissionsschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB - Verkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_wres des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schall-dämmmaß erf. R _w res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume und Ähnliches
TF 2C	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	-
TF 3	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30
TF 4	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
TF 5	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35
TF 6	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45	40

Fenster zu Schlafräumen in Ausrichtung zu den Lärmquellen (Straßenführungen) sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel L_m > 45 dB(A) überschritten wird, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Für das Gebäude In der Welle 2 besteht Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchVO. Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch die 24. BImSchV geregelt.

§ 6 Bepflanzung /Begrünung

a) Begrünung der Stellplätze (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b)
Stellplatzanlagen für Pkw sind zu begrünen. Je 10 Einstellplätze ist ein hochstämmiger Baum, Stammumfang 16 bis 18 cm, innerhalb des zugehörigen Grundstücksbereichs anzupflanzen (s. nachfolgende Pflanzenliste) und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.
Außerdem sind die Stellplätze für PKW so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens unter Verwendung von z.B. Rasengittersteinen, Feldsteinen, Schotterrasen, o.ä. gewährleistet ist. Bei natürlichen Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Standortgerechte Baumarten für Parkflächen (Auswahlliste):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

b) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) 25b BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind mit gebietsheimischen Pflanzen gemäß DIN 18916 flächig im Diagonalverband zu bepflanzen (Pflanzabstand in den Reihen 1 m, zwischen den Reihen 1,50 m) und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind fachgerecht zu ersetzen.

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):
Baumarten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Straucharten:	
Kornellkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

c) Landschaftswall
Die im Plangebiet festgesetzten Landschaftswälle sind mit einer Höhe von 5,00m über Geländeoberkante zu errichten. Die Wälle sind vollflächig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste § 6b dieser Festsetzungen).

§ 7 Maßnahmenflächen Naturschutz (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)

a) Maßnahmenfläche A
Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke“ mit der Kennzeichnung A festgesetzten Fläche ist der Verlauf des Ahrensbach / Schlepfruper Mühlenbach neu herzustellen. Die Gewässerandstreifen sind punktuell auf ca. 20-30 % der Fläche mit gebietsheimischen Erlen und Weiden zu bepflanzen. Ca. alle 20 m ist bereits mehrfach verschulte Baumschulware zu verwenden, um kurzfristig neue Leitstrukturen für Hirschkäfer und Fledermäuse zu schaffen. Die übrige Fläche soll weitgehend der Sukzession überlassen werden. Bei der Gewässergestaltung sind naturnahe Gewässerdynamik wie abwechslungsreiche Böschungen, Verzicht auf Eintrag fremder Materialien zur Böschungs- und Sohlsukzession und der weitestgehende Erhalt bzw. die Möglichkeit einer natürlichen Gewässerdynamik zu berücksichtigen. Bei der Neugestaltung des Gewässers sind die Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigen, nach denen für alle Gewässer ein guter ökologischer Zustand zu erreichen ist.
Bei der Umsetzung der Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung zwingend erforderlich, zur Koordinierung der Arbeitsschritte bei der Umleitung des Gewässers zum Schutz der Gewässerfauna.

b) Maßnahmenfläche B
Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke“ mit der Kennzeichnung B festgesetzten Fläche sind Streobstwiesen aus Hochstämmen auf artenreichem Extensivgrünland anzulegen.

Bei der Auswahl der Obstsorten sind alte, regionale Sorten zu bevorzugen. Der Anteil Süßkirschen sollte mind. 50 % der Bäume betragen, zur Schaffung neuer Nahrungsquellen für den Hirschkäfer. Weiterhin sind im nördlichen Teil entlang der Gehölze am Mittellandkanal ca. 7 künstliche Brutplätze für den Hirschkäfer (Hirschkäfermeiler) herzustellen.

Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahlliste in Anlehnung an die Informationsbroschüre „Obstbaumwiesen“ des Landkreises Osnabrück):

Apfelsorten:	
Finkenwerder Prinzenapfel	Ontario
Geheimrat Oldenburg	Roter, grüner Boskoop
Ingrid Marie	Rote Sternrenette

Birnsorten:	
Alexander Lucas	Gräfin von Paris
Clapps Liebling	Köstliche von Charneau
Conference	Vereinsdechant

Pflaumen- und Zwetschensorten:	
Althaus Reneklude	Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche	Nancy-Mirabelle
Große, grüne Reneklude	Zimmer Frühzwetsche

Süßkirschenorten:	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Kassins Frühe
Dönissens Gelbe	Regina
Große Prinzessin	Schneiders späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	

Sauerkirschenorten:	
Koröser Weichsel	Schattenmorelle
Morellenfeuer	

c) Maßnahmenfläche C -
Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke“ mit der Kennzeichnung C festgesetzten Fläche sind die standortfremden Nadelforste in einen naturnahen Laubwald umzuwandeln, und langfristig nach ökologischen Kriterien zu bewirtschaften. Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

- Der strukturreiche Kiefernforst ist komplett zu Roden, Wurzelstubben sind zu entfernen. Es erfolgt eine Anpflanzung mit gebietsheimischen und standortgerechten Laubhölzern. Der nördliche Waldrand ist mit Pflanzgruppen unterschiedlich hoch wachsender Straucharten zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen sollte in Abstimmung mit dem Forstamt erfolgen. Die Neuanpflanzung ist mit einer Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen.
- In dem Erlen-Lärchen-Mischbestand ist die Lärche vollständig zu entfernen. Die Erlen sind zu belassen. Evtl. vorhandene Drainagen sollten geschlossen werden. Die frei werdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
- In dem von Kiefern dominierten Eichenmischwald sind die Kiefern sukzessive zu entfernen und aus dem Bestand zu nehmen. Vorhandene Eichen und Birken sind zu erhalten. Frei werdende Flächen sind der Sukzession zu überlassen, ggf. muss natürlicher Kiefernaufwuchs reduziert werden. Langfristig ist die Entwicklung zu einem naturnahen und v.a. strukturreichen Laubmischwald anzustreben.
- An dem Stillgewässer ist die Nutzung als Angelgewässer/ Fischteich aufzugeben. Ggf. vorhandene Uferbefestigungen sind zu entfernen.

d) Maßnahmenfläche D
Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke“ mit der Kennzeichnung D sowie als Wald festgesetzten Fläche erfolgt eine Ersatzaufforstung eines naturnahen Eichenmischwaldes. Der Waldrand ist mit Pflanzgruppen unterschiedlich hoch wachsender Straucharten auszuführen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss durch eine Einzäunung zu schützen. Die Pflege soll in Anlehnung an das Niedersächsische Waldgesetz als natumake Waldwirtschaft erfolgen. Weiterhin sind auf der Fläche Kompensationsmaßnahmen für den Hirschkäfer umzusetzen. Hierzu zählen die Anlage ca. 7 Stück künstlicher Brutstätten (Hirschkäfermeiler) am östlichen Waldrand, das Freihalten trockenwarmer Saumstandorte in diesen Bereichen und Schutz vor Zerstörung durch Befahren oder Lagerung durch z.B. Einzäunungen.

e) Maßnahmenfläche E
Die Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Waldfläche sowie der östlich angrenzenden Eichen-Baumhecke sind artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für Fledermäuse umzusetzen (vergl. Artenschutzbeitrag). Als kurzfristiger Quartiersersatz sind folgende Kästen an den Bäumen fachgerecht anzubringen:

- 6 Holzbeton-Fledermauskästen (Rundhöhlen) für den Großen Abendsegler
- 4 Überwinterungskästen
- 5 Flachkästen für Zwergfledermäuse

Der Wald ist weitgehend aus der forstlichen Nutzung herauszunehmen, um eine langfristige Sicherung bzw. Entwicklung natürlicher Baumhöhlen in Altbäumen zu ermöglichen.

§ 8 Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
Auf der festgesetzten Fläche für die „Regelung der Wasserwirtschaft“ sind entsprechend dem Bedarf Anlagen für die Oberflächenentwässerung (Regenwasserrückhaltebecken) zu erstellen. Der gesamte Bereich ist natumak zu gestalten. Im Nahbereich zum Regenwasserrückhaltebecken (RRB) innerhalb der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen) ist die Entwicklung einer extensiven Gras- und Staudenflur vorzusehen.

§ 9 Baugrenzen
Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise durch Lagerflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Ersatzteile überschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB sind innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht an den südorientierten Seiten der Gebäude nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Verkehrliche Immissionen
Das Plangebiet wird von der Bramscher Allee (B 218) im Süden und durch die Bundesautobahn A1 im Osten beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauasträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet liegt im Nahbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen; zeitweise auftretende Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung (z.B. ordnungsgemäße Gülledüngung) sind daher als Vorbelastung hinzunehmen.“

3. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten 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 werden, sind diese gem. § 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.