PRÄAMBEL

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 164 `Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“`, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bramsche, den _____ (Siegel)

_____
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 `Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“` mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, den _____

_____
Der Bürgermeister

Planunterlage

Auftragsnr. 20170903

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Schleptrup Flur :20, 21 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Das vorgesehene Baugrundstück liegt in einem Bereich, für das ein Flurbereinigungsverfahren (Verfahrensnr. 2504) durchgeführt wird. Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde: Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Osnabrück errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.07.2017). 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.

Vermessungsingenieure Flüssmeyer
Inh. Kirstin Flüssmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Beratende Ingenieurin
Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den _____
(Siegel)

_____
Öffentl.best.Verm.Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 `Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“` mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, den _____

_____
Fachbereichsleiter

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 durchgeführt. In diesem Zeitraum waren die Vorentwürfe im Rathaus der Stadt Bramsche einsehbar und über www.bramsche.de abrufbar. Am 11.10.2017 fand zusätzlich ein Informations- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Bramsche statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2017 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis einschließlich dem 22.11.2017 aufgefordert worden.

Bramsche, den _____

_____
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 164 `Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“` mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 164 `Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“` mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal http://geoportal.geodaten.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom _____ statt.

Bramsche, den _____

_____
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 164 `Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“` mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Bramsche, den _____

_____
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 164 `Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch“` mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. ____ für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit seit dem _____ rechtskräftig.

Bramsche, den _____

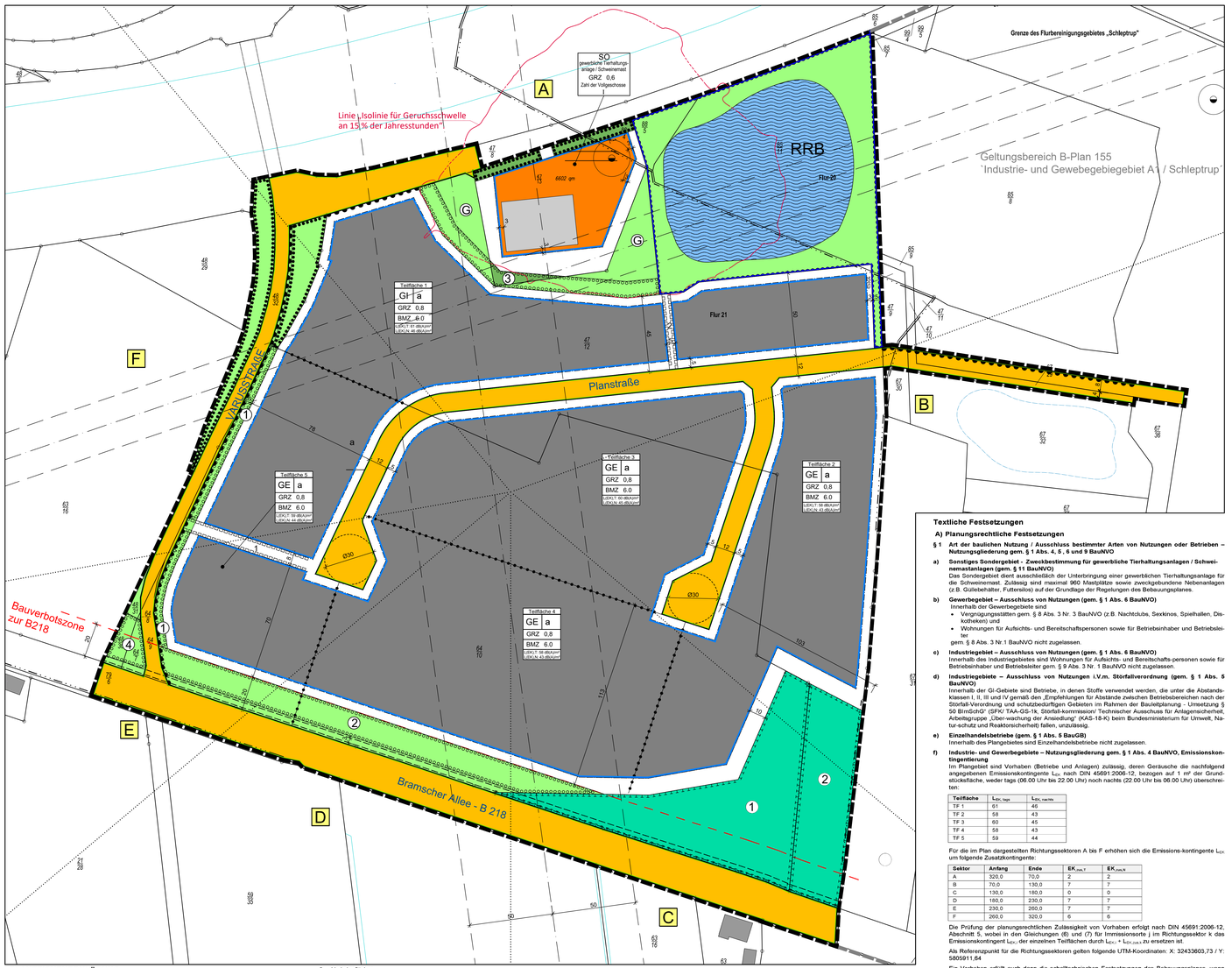
_____
Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzung unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtlicher Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, den _____

_____
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen / Schweinemastanlagen (gem. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung einer gewerblichen Tierhaltungsanlage für die Schweinemast. Zulässig sind maximal 960 Mastplätze sowie zweckgebundene Nebenanlagen (z.B. Güllebehälter, Futtersilos) auf der Grundlage der Regelungen des Bebauungsplanes.

b) Gewerbegebiet – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Innerhalb der Gewerbegebiete sind
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO nicht zugelassen.

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

d) Industriegebiete – Ausschluss von Nutzungen i.V.m. Störfallverordnung (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb der GI-Gebiete sind Betriebe, in denen Stoffe verwendet werden, die unter die Abstands-klassen 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, Störfall-kommission/ Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, Arbeitsgruppe „Über-wachung der Anwendung“ (KAS-18-K) beim Bundesministerium für Umwelt, Nat-ur-schutz und Reaktorsicherheit) fallen, unzulässig.

e) Einzelhandelsbetriebe (gem. § 1 Abs. 5 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

f) Industrie- und Gewerbegebiete – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO, Emissionskontingentierung
Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, bezogen auf 1 m^2 der Grundstücksfläche, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
TF 1	61	46
TF 2	58	43
TF 3	60	45
TF 4	58	43
TF 5	59	44

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissions-kontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	$EK_{zus,\ T}$	$EK_{zus,\ N}$
A	320,0	70,0	2	2
B	70,0	130,0	7	7
C	130,0	180,0	0	0
D	180,0	230,0	7	7
E	230,0	260,0	7	7
F	260,0	320,0	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,j}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,j,k} = L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: X: 32443603,73 / Y: 5805911,84

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Allgemeiner Hinweis:
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden in der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

a) Höhenbezugspunkt
Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Hauptkörper) ist der NN-Höhenpunkt in der Mitte der das Baugrundstück abschließenden Straßenbegrenzungslinie, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt. Zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind die in der Planzeichnung NN-Höhenpunkte an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NN-Höhenpunkte durch Mittelung festzulegen.

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 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von max. 25,00 m zulässig, die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstückes 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 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von max. 15,00 m zulässig, die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstückes 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 Klimaanlagen einschließlich deren Einhausungen.

§ 3 Bauweise
In der abweichenden Bauweise als offene Bauweise wird bestimmt, dass Gebäude auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine Seitenlänge von 50 m überschreiten dürfen, die Grenzabstände sind nach den Vorgaben der NBauO einzuhalten

§ 4 Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf im Industrie- und Gewerbegebiet nicht durch Nebenanlagen überschritten werden.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

§ 6 Stellplätze
Um die Versiegelung im Geltungsbereich zu reduzieren, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Spittflage, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

a) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Im Plangebiet sind die Gehölze innerhalb der gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung zu erhalten. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

b) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Für die Gehölzpflanzungen ist gebietseheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

1 Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als zweireihige Strauch-Baum-Hecke mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m auszugestalten. Es sind standortheimische Gehölzarten entsprechend der unten stehenden Liste zu verwenden.

2 Zur landschaftlichen Einbindung und Abgrenzung der Gewerbe- und Industriegebietes gegenüber der südlich gelegenen Siedlungsstrukturen sowie zur Schaffung von Vernetzungs- und Teilebensräumen erfolgt eine ca. 15 m breite, 10-reihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Strauch- und Baumgehölzen entsprechend unten stehender Liste. Die baumartigen Gehölze haben dabei einen Anteil von ca. 30 %. Im Teilbereich westlich der Varusstraße dient die Pflanzung einer saumartigen Ergänzung eines vorhandenen linearen Alt-Eichenbestandes und ist in der Hauptsache aus strauchartigen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung wird mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,5 m angelegt.

3 Zur Abgrenzung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Tierhaltung/Schweinemast zum angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt auf 10 m Breite die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen. Die Hecke wird sechs- bis siebenreihig mit Reihen- und Pflanzabständen von 1,5 m angelegt.

4 Die Pflanzfläche Nr. 4 westlich der Varusstraße ist als saumartige Ergänzung und Puffer eines vorhandenen linearen Alt-Eichenbestandes vorgesehen und ist in der Hauptsache aus strauchartigen Gehölzen gemäß unten stehender Liste und einigen Stiel-Eichen mit einem Anteil von ca. 5 % anzulegen. Die Pflanzung wird mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,5 m angelegt.

Gehölzliste – heimische Gehölze für Flächen mit Pflanzbindung	
Name dt.	**Name bot.**
Baumarten, Mindes-Pflanzqualitäten: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzenqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Gemeiner Faulbaum	*Frangula alnus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambcus nigra*

c) Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
PKW-Stellplätze mit mehr als zehn Einstellplätzen sind je angefangene acht Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gemäß nachfolgender Gehölzliste gleichmäßig zu bepflanzen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind je zusammenhängender Stellplatzfläche maximal zwei Arten der Gehölzliste zu verwenden. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m^2 zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 4 m^2 herzustellen. Die Baumscheibe ist gegen Überfahrung zu schützen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Gehölzliste – Stellplatzbegrünung	
Name dt.	**Name bot.**
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere; ggf. in Sorten	*Sorbus intermedia*
Amerikanische Stadtlinde, in Sorten	*Tilia cordata 'Erecta' / 'Rancho' / 'Roelvo'*
Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 16-18	

d) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Alle Grünflächen ohne spezifizierte Bezeichnung oder Festsetzungen zur Pflanzbin-dung oder zum Pflanzgebot sind als extensive Saumstreifen zu entwickeln und zu pflegen. Für eine Maahd ist autochthones Saatgut entsprechend der örtlichen Boden-verhältnisse zu verwenden. Eine Mahd erfolgt einmal jährlich im Spätsommer.

G Grünfläche G im Umfeld des Sondergebietes wird entsprechend der Nutzung vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes als extensive Grünlandfläche genutzt. Es erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Die Mahdzeitpunkte legen bei einer zweimaligen Mahd für eine erste Mahd nicht vor Mitte Juni, die zweite Mahd erfolgt nicht vor September. Bei einer einmal jährlichen Mahd wird diese nicht vor September vorgenommen.

§ 8 Flächen für Wald / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Nr. 20 BauGB)
Zum planinternen Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB enthält der Bebauungsplan folgende Wald-/Maßnahmenflächen:

1 Eigendynamische Waldentwicklung: Die vorhandene Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten und einer weitgehend natürlichen, eigendynamischen Waldentwicklung zu überlassen. Der Wald wird mit Ausnahme notwendiger Maßnahmen im Sinne der Verkehrssicherung aus der Nutzung her-

Aufgrund des festgesetzten Leitungsrechtes entlang der Südgrenze des Waldes möglicherweise entstehende Beeinträchtigungen des Waldrandes sind so gering als möglich zu halten und durch Ersatz-/Nachpflanzungen unter Beachtung des empfohlenen Mindestabstandes zu Leitungen/Kanälen (siehe Hinweise) zu mindern. Zu erhaltende Gehölze sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

2 Waldneubegründung: Innerhalb der Maßnahmenfläche 2 erfolgt die Anlage eines naturnahen Eichenmischwaldes zur Erweiterung des vorhandenen Waldbestandes im Geltungsbereich sowie vorhandener Wald- und Aufforstungsflächen innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 155. Die Neuanlage der Waldfläche erfolgt über unregelmäßige Initialpflanzungen ohne festes Pflanzschema auf maximal 50 % der Fläche. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Waldfläche verbleibt langfristig einer eigendynamischen Entwicklung ohne Durchforstung und wirtschaftliche Nutzung.

§ 9 Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 16 BauGB)
Die Fläche für die Wasserwirtschaft besteht aus einer dauerbespannten Wasserfläche (Nassbecken) und einer umgebenden Grünfläche. Der gesamte Bereich ist naturnah zu gestalten.

Das Nassbecken erhält eine geschwungene, abwechslungsreiche Uferlinie mit wechselnden, vorwiegend flachen Böschungsneigungen. Am Nassbecken erfolgen im Böschungs- und im nahen Uferbereich abschnittsweise Initialpflanzungen zur Entwicklung von Weidenurgehölzen aus standortheimischen Weidenarten. Des Weiteren erfolgen punktuelle Initialpflanzungen zur Entwicklung von Röhrichtstrukturen, die auch als Ersatzdenkmaraum für verloren gehende Vogelbrutplätze (siehe Fachbeitrag Artenschutz) dienen können.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit wird die natürliche Entwicklung von Ufervegetation/ Röhrichtbeständen zugelassen und eine notwendige Pflege (Mahd/auf den Stock setzen) abschnittsweise unter Einhalt von jeweils mindestens einem Drittel der Vegetationsbestände durchgeführt.

Die Grünfläche ist als extensive Gras- und Staudenflur anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Für eine Ansaat ist autochthones Saatgut entsprechend der örtlichen Bodenverhältnisse zu verwenden. Eine Mahd erfolgt einmal jährlich möglichst im Spätsommer.

§ 10 Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)
Für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung werden externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Stadt weist geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ersatzflächenpools `Wegerandstreifenprojekt Uelfeln/Balkum und Sögeln sowie Ergänzungen` der Stadt Bramsche nach. Durch den Nachweis von 101,194 Wertpunkten nach Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) kann das errechnete ökologische Defizit von 101,181 Wertpunkten bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden. Benennung und Lage der zur Kompensation herangezogenen Einzelmaßnahmen sind der Anlage 2 zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Stadt ist Eigentümerin aller Maßnahmenflächen.

B) Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen (§ 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

a) Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude und dort nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlage in Form eines Firmenlogos und – namens zulässig.

b) Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude dürfen die folgenden Maximallängen an den jeweiligen Gebäudefronten nicht überschreiten:
- Bei einer Länge der Gebäudefront bis einschließlich 50 m: insgesamt ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch 12,5 m Gesamtlänge.
- Bei einer Länge der Gebäudefront über 50 m: insgesamt ein Viertel der Länge der betreffenden Gebäudefront.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m und eine Breite sowie Tiefe von jeweils maximal 5 m nicht überschreiten.

c) Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem und sich bewegendem Licht,
- akustische Werbeanlagen und Himmelstrahlenanlagen sowie
- Werbeanlagen in grellen Farben (Leuchtfarben) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 5015).

Hinweise/Empfehlungen

1. Verkehrliche Immissionen
Von der Bundesstraße 218 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungs-ansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen
Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der Schweinemastanlage innerhalb des Planungsgebietes resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Bodenfunde
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenver-färbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

5. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 218 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 218 angrenzen, sind entlang der Straßenegentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zulassrichtlinien und § 15 NBauO).

6. Schifffahrt
Auf den baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes dürfen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern können.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes
Innerhalb des Plangebiets befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen (Abwasserbeseitigungsbetrieb Stadt Bramsche, Wasserverband Bersenbrück, Stadtwerke Bramsche, Westnetz, Telekom). Die Versorgungsunternehmen weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen der Schutz der Leitungen zu gewährleisten ist und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich ist.

8. Archäologische Denkmalpflege
Es ist eine Klärung der konkreten Fund- und Befundsituation durch geeignete archäologische Maßnahmen im Vorfeld jeglicher Erdeingriffe bzw. Baumaßnahmen vorzusehen, um die undokumentierte Zerstörung der im Boden verborgenen historischen Spuren zu vermeiden.
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten müssen diese Maßnahmen folgendermaßen erfolgen:

1. Archäologische Prospektion einschließlich des Einsatzes von Metallsonden (vor allem auf den nicht mit Plaggenesch bedeckten Teilflächen) und Anlagen von Suchgrabungsschnitten von ca. 5 m Breite und mindestens 50 m Länge (vor allem auf den mit Esch überdeckten Flächen, da der vor- und frühgeschichtliche Fundstellen konservierende mittelalterlich/neuzeitliche Eschauftrag von Metallsonden nicht durchdrungen werden kann) an mehreren ausgewählten Stellen im Planbereich;

2. ggf. vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angetroffenen archäologischen Fundstellen. Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern sind vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

9. Artenschutz
Gemäß Fachbeitrag Artenschutz sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend umzusetzen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen:
a) Rodungsarbeiten nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Nutzung von im Plangebiet potentiell vorhandenen Fledermaus-Sommer-, Balz- oder Zwischenquartieren und außerhalb der Vogelbrutzeit.
b) Vorbereitende Erschließungsarbeiten/Baufeldräumung nur im Zeitraum zwischen Mitte August und Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel; alternativ besteht die Möglichkeit einer vorherigen Prüfung durch einen Ornithologen, ob tatsächlich Vogelbruten vorhanden sind; bei negativem Befund kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück eine Baufeldräumung auf außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden.

Weiterhin wird folgende Empfehlung zur Vermeidung von Umweltauswirkungen auf im Plangebiet vorkommende Fledermäuse gegeben: Die Beleuchtung sollte zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich gewählt werden, so dass die angrenzenden Gehölzbestände nicht zu stark beleuchtet werden.

10. Grünordnung
1. Die Gehölzlisten sind nicht abschließend. Nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten oder Sorten der genannten Arten sind zulässig, wenn sie mit der Stadt Bramsche – Fachbereich 4 – Abteilung für Planung und Umwelt– abgestimmt sind. Nadelgehölze und Koniferen sind grundsätzlich nicht zulässig.

2. Aufgrund mehrfacher Vorteile z.B. im Hinblick auf eine ergänzende Regenwasserspeicherung und – rückhaltung insbesondere bei Starkregenereignissen, positive umgebungsklimatische Effekte sowie einer ästhetische Aufwertung der Gewerbeflächen wird eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Dächern mit Neigungen < 15° empfohlen (Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaft).

3. Die Waldflächen werden im Süden durch mit eine Leitungsrechten zu belastende Fläche flankiert. Es wird auf einen empfohlenen Mindestabstand von 2,5 m zwischen Leitungen und Stammache von Gehölzen hingewiesen. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind aktive und passive Maßnahmen zum Schutz von Leitungen und Gehölzen vorzusehen.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes