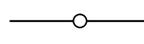


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

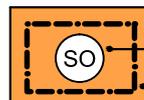
Bestandsangaben

| | | | |
|---|---|---|---|
|  | Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal |  | Wohngebäude mit Hausnummer |
| $\frac{46}{6}$ | Flurstücksnummer |  | Wirtschaftsgebäude, Garagen und sonstige Nebengebäude |

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 11 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

| | |
|---|---|
|  | Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 9 und Abs. 6 BauGB, § 11 BauNVO) |
| | überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO; innerhalb der Baugrenze) |
| | nicht überbaubare Grundstücksfläche (alle Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze) |

Zweckbestimmung

| | |
|------|---|
| SO 1 | Schulische und frühkindliche Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft |
| SO 2 | Schul- und Seminareinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft, Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen |
| SO 3 | Landwirtschaftliche Nutzungen |
| SO 4 | Landwirtschaftliche Nutzungen |
| SO 5 | Nutzungsbezogene Verkehrs- und Freiflächen sowie Bedarfsstellplätze |

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

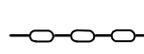
O offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

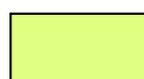
GH zulässige maximale Gebäudehöhe
max. = 10,50 m
und
max. = 11,80 m
Die Bezugshöhenpunkte zur Bestimmung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe sind die eingemessenen Höhenpunkte "HP 1 und HP 2" in der Planzeichnung mit Höhen 75.46 m ü.NN und 75.85 m ü.NN (nördliche und südliche Zaunecke bestehende Ausgleichsfläche). Die maximale Gebäudehöhe für das SO 1 Gebiet wird damit auf 85.96 m ü.NN und für das SO 2 Gebiet auf 87.65 m ü.NN festgesetzt.

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

| | | | |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------------|
|  | öffentliche Straßenverkehrsfläche |  | private Straßenverkehrsfläche |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------------|

 Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

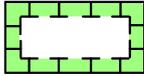
 Private Grünfläche

Zweckbestimmung

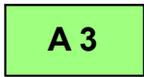
Streuobstwiese

M 1 Nutzungsregelungen für die Streuobstwiese (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 6.0)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)



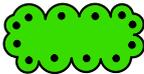
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen A 1 - A 6)



Blühstreifen als Bestandteil der Sondergebiete SO 4 und SO 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen A 3 - A 5)



zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhaltungsgebot für Baum- und Strauchpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Weitere Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes - hier Sondergebietsteilflächen - (§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)

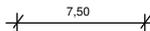


Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe



Müllbehälterstandort
Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

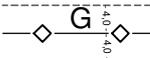
Nachrichtliche Darstellungen (§ 9 Abs. 6 BauGB - keine Festsetzungen)



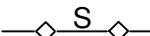
Bemaßungsangaben



Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen



2 x Erdgas-Hochdruckleitung mit Schutzstreifen



10 kV Erdkabel



Trinkwasserleitung



Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland (LSG OS 50) einschließlich neuer Grenze nach Löschung (Geltungsbereich des Löschantrags)



nachrichtlich dargestellte Baumstandorte



zu entfernender Einzelbaum



vorgeschlagene Heckenpflanzung



vorgeschlagenes Wegesystem



vorgeschlagene Stellplatzlösungen

Textliche Festsetzungen

1.0 SO 1 - Schulische und frühkindliche Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft

Zulässig sind alle schulischen und frühkindlichen Bildungseinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft und alle dieser Nutzung dienenden baulichen und technischen Nebenanlagen. Aufgrund der Lage im Landschaftsraum sind das bzw. die zu errichtenden Hauptgebäude in Holzbauweise zu erstellen und mit einem Gründach (Grasdach, Sukkulentenbegrünung oder vergleichbare Begrünung) zu versehen. Ein Anteil von 30 Prozent der geschlossenen Fassadenflächen kann mit abweichenden Materialien (Klinker, Naturstein, Putz u.ä.) hergestellt werden. Die Farbgebung dieser Materialien ist mit der Stadt Bramsche und der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Für das Erdgeschoss der Süd-/ Südwestseite ist abweichend von den vorausgehenden Regelungen auch eine durchgängige Glasfassade mit bis zu 70 Prozent der Fassadenabwicklungslänge zulässig.

2.0 SO 2 - Schul- und Seminareinrichtungen mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft, Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen

Zulässig ist die Nutzung für Schul- und Seminarszwecke mit ökologischem Schwerpunkt in der Landwirtschaft, Hofkindergarten und Großtagespflege sowie alle diesen Nutzungen dienenden baulichen und technischen Nebenanlagen (Küche, Seminarküche, sanitäre Anlagen, Entsorgungseinrichtungen etc.). Zulässig sind weiterhin sämtliche landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen des ausgeübten Betriebes, einschließlich Hofverkauf und alle diesen Nutzungen dienenden baulichen und technischen Nebenanlagen.

Zulässig sind im bestehenden Wohngebäude zwei Wohnungen unter den Voraussetzungen, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, die Nutzung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und das Gebäude vom Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt wird.

Zulässig sind ferner drei weitere Wohnungen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz der Hofstelle unter den Voraussetzungen, dass die Wohnungen der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen, die äußere Gestalt der Gebäude im Wesentlichen gewahrt bleibt, die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück liegt, die Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden sind, die Gebäude im räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes stehen und eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

3.0 SO 3 - Landwirtschaftliche Nutzungen

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Baumaßnahmen, die der Ausübung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung des Hofstandortes dienen (z.B. Lagerhallen für landwirtschaftliche Produkte, Remisen zur Unterstellung des landwirtschaftlichen Maschinenparks, Viehställe, Viehunterstände und vergleichbare Anlagen sowie der Bau und Betrieb aller baulichen und technischen Nebenanlagen), die für die Ausübung dieser landwirtschaftlichen Nutzungen erforderlich sind.

4.0 SO 4 - Landwirtschaftliche Nutzungen

Zulässig sind Nutzungen und Baumaßnahmen, die der Ausübung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung des Hofstandortes dienen (z.B. Lagerhallen und Lagerräume für landwirtschaftliche Produkte, Remisen zur Unterstellung des landwirtschaftlichen Maschinenparks, Vieh- und Pferdeställe, Vieh- und Pferdeunterstände) sowie vergleichbare bauliche Anlagen. Zulässig sind weiterhin Nutzungen und Baumaßnahmen, die als Raum für Bildung, für nachhaltige Entwicklung und als Mensch-Tier-Begegnungsraum dienen sowie die Errichtung und Nutzung aller baulichen und technischen Nebenanlagen, die für die Ausübung und den Betrieb der vorgenannten Nutzungen erforderlich sind.

5.0 SO 5 - Nutzungsbezogene Verkehrs- und Freiflächen sowie Bedarfsstellplätze

Zulässig sind ausschließlich Verkehrs- und Freiflächen, die der Erschließung, der verkehrlichen Anbindung und den ausgeübten Nutzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 dienen. Westlich der vorhandenen Hofeingrünung, die in der Planzeichnung mit einem "Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher" belegt ist, sind nur punktuell nutzbare Bedarfsstellplätze zulässig. Diese sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, breitfugig verlegtes Rasenpflaster mit nicht unter 30 % Fugenanteil, Rasengittersysteme mit mindestens gleichwertigem Offenbodenanteil etc.) auszuführen. Im Bereich der Verkehrsflächen östlich des "Erhaltungsgebots für Bäume und Sträucher" sind bauliche Nebenanlagen wie überdachte Fahrradstände und Carports zulässig, wenn diese den zulässigen Nutzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 dienen und der Erhalt und Gesundheitszustand der mit dem Erhaltungsgebot gesicherten Bäume und Sträucher nicht beeinträchtigt wird.

6.0 M 1 - Nutzungsfestsetzungen für die Streuobstwiese

Zulässig ist die multifunktionale Nutzung der Streuobstwiese mit der Maßgabe des Erhalts und der Schonung der Streuobstwiesenfunktion. Abgängige Obstbäume sind in Sorte und Qualität zu ersetzen. Darüber hinaus ist die Anlage eines Wegesystems mit maximal 2,0 m Wegebene in wasserdurchlässiger Ausführung (Kiesweg, Schotterwege mit wassergebundener Decke, Wege mit Holzschnitzel- oder Rindenmulchdeckschicht u.ä.) zulässig sowie weiterhin alle Aktivitäten von Kindern und Schülern im Rahmen der begleiteten Betreuung und Ausbildung, die dem Lernen von, mit und in der Natur dienen. Totholz kann in der Fläche belassen werden.

7.0 A 1 - Ausgleichsfläche Streuobstwiese

Die Streuobstwiese ist als Ausgleichsfläche dauerhaft und nachhaltig zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind in Sorte und Qualität zu ersetzen. Es sind nur traditionelle "alte" Obstbaumarten und -sorten zulässig, deren Stammdurchmesser StDU 12-14 cm nicht unterschreiten darf. Das Pflanzraster der Obstbäume darf 8 x 8 m nicht unter- und 15 x 15 m nicht überschreiten. Abgängige Obstbäume sind in Sorte und Qualität zu ergänzen. Eine Beweidung der Streuobstwiese ist zulässig, wenn die Obstbäume gegen Verbiss gesichert werden. Des Weiteren ist die Streuobstwiese einzuzäunen. Der vorhandene Teich mit den umgebenden Gehölzen ist zu erhalten.

8.0 A 2 - Ausgleichsfläche Streuobstwiese und Blühstreifen

Für die Ausgleichsfläche A 2 gelten die textlichen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahme A 1 gleichermaßen. Zusätzlich ist als Übergangszone zur Ackerfläche und zur Optimierung der Biotopvernetzung ein Blühstreifen in 3,0 m Breite als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Einsaat hat mit der Saatgutmischung **Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland)**, z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen.

9.0 A 3 - Blühstreifen als Bestandteil der Sondergebiete SO 4 und SO 5

A 5

Als Übergangszone zu den westlich angrenzenden Ackerflächen, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff sind als Bestandteil der Sondergebietsfläche 3,0 m breite Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Einsaat hat mit der Saatgutmischung **Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland)**, z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen.

10.0 A 6 Streuobstwiese Bestand

Die bestehende und baurechtlich gesicherte Streuobstwiese ist als Ausgleichsfläche dauerhaft und nachhaltig zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind in Sorte und Qualität zu ersetzen.

Nachrichtlich:

11.0 A 7 Nachrichtlich dargestellte Ausgleichsmaßnahme A 7 zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets- und Erschließungsflächen, die die Bebauung von bisher baulich unbeeinflussten Freiflächen ermöglichen, wurde gemäß der vorliegenden Bilanzierung ein verbleibender Kompensationsbedarf von 3.303,00 WE (Werteinheiten) ermittelt, der über Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann.

Die Kompensation des Defizits erfolgt extern durch die Anlage einer weiteren Streuobstwiese in Kombination mit einem 3,0 m breiten Blühstreifen direkt nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat die Vernetzung der westlich und östlich angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die Funktion als Pufferzone zwischen dem nördlichen Waldbereich und der südlichen Ackerfläche zum Ziel.

Für die Ausgleichsfläche A 7 gelten die textlichen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahme A 1 gleichermaßen und sind auf diese anzuwenden. Für den Blühstreifen gilt - wie vor -, dass die Einsaat mit der Saatgutmischung **Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland)**, z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen hat.

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 46/6 der Flur 6, Gemarkung Pente und sie befindet sich im Eigentum des Hofes Pente. Der Eigentümer des Hofes stellt diese Fläche für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme A 7 zur Verfügung. Die rechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB und durch Grundbucheintrag als beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Eine Kopie der Eintragung ins Grundbuch wird als Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die ökologische Bilanz der Ausgleichsmaßnahme A 7 mit einer Flächengröße von 4.282 qm beläuft sich gemäß der vorliegenden Kompensationswertermittlung bei einem Einwurfwert von 1,2 (Intensivgrünland) 5.138 WE (Werteinheiten), einem Planungswert von 2,0 (extensive Streuobstwiese/ Blühstreifen) 8.564 WE auf einen Kompensationswert (Differenz der beiden vorausgehenden Werte) von + 3.426 WE. Der Eingriff wird dadurch funktional und quantitativ vollständig ausgeglichen (vgl. hierzu auch die Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht).

Hinweise

A) Archäologische und paläontologische 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 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 Niedersächsischen 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.

B) Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

C) Kampfmittelbeseitigung

Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B. Munition, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Marienstr. 34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

D) Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden bzw. erste Inanspruchnahme des Bodens) nur außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres erfolgen.