

Planzeichenerklärung

Genell. Planzeichenerklärung 1999 vom 18.12.1999 (BGR 1991 L. 3) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 11.11.2017 (BGR 1.3, 376) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
Flugzeug		öffentliche Gebäude
Flurstücks- bzw. Eigentumsangabe mit Grenzart		Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücknummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen für Asyl/Flüchtlinge"

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,6 Grundflächenzahl

12 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Bautilen, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Gestaltung mit Schutzstreifen

9. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

Sportplatz

Spielfeld

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Wasserfläche

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Regenrückhaltebecken

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB); hier: Stellplätze

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB); hier: Rüstungsstellen und Rüstungsaltlastverzeichnisse

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

III. Nachrichtliche Übernahme

Erhaltener Baumbestand (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche, 24.05.1984 u. 20.06.1996)

IV. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Richtfunkstrasse mit Schutzstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen für Asyl/Flüchtlinge" gemäß § 13 BauNVO

Zulässig sind folgende Hauptnutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem Betrieb der Einrichtungen dienen,
- Ankunftsraum mit Geschäfts- und Büroräumen sowie Unterkünften,
- Büroanbau für Migration und Flüchtlings (BAMF) mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden,
- Wohnzweck dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Einrichtungen zur Späterversorgung (wie Kantinen),
- Einrichtungen zur medizinischen Versorgung (wie Behandlung, Röntgen, Krankenstation),
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung, für Fitness und Freizeit sowie Schulen und Sportanlagen,
- Werkstätten und Lagerräume,
- Wäscherei.

Zudem sind allgemein zulässig:

- Nebenanlagen, die der Erschließung, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernwärme, Abwasser und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser der Einrichtungen für Asyl/Flüchtlinge dienen sowie Stellplätze und Gemeinschaftseinrichtungen (wie Aufenthaltsplätze).

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb der sonstigen Sondergebiete eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Europäische Vogelarten: Baufeldräumung, Sanierungs-/ Umbau/ Abbruchmaßnahmen von Gebäuden und/ oder -teilen

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschleppen von Vegetationsabfällen/ Oberboden, Sanierungs-/ Umbau/ Abbruchmaßnahmen an Gebäuden) sind, die zu einer Entwertung aller Brutvogelkisten und damit zur Entwertung möglicher artenschutzrechtlicher Tabellenanteile für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutrisiko- und vor Beginn der neuen Brutrisiko der Vögel zwischen dem 01. August und dem 01. März stattfinden.

3.2 Fledermaus, Sanierungs-/ Umbau/ Abbruchmaßnahmen von Gebäuden und/ oder -teilen

Die Gebäude können sowohl eine Sommer- als auch eine Winterquartierfunktion haben. Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, sind erforderliche Sanierungs-, Umbau- oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden und/ oder -teilen mit nachgewiesener oder potenzieller Quartierfunktion für Fledermäuse im Zeitraum von Mitte September bis Anfang April zu beginnen, am frühestmöglichen ist ein Beginn vor Ende Oktober.

Innerhalb des konfliktarmen Zeitraumes von Mitte September bis Ende Oktober ist kurz vor Beginn der Baustütze durch einen Fledermauskundigen zu untersuchen (Detektor und optische Kontrolle), ob eine aktuelle Quartiernutzung vorliegt.

Wenn die Maßnahmen während der Winterquartierperiode der Fledermäuse (ca. November bis Anfang April) beginnen sollen, ist ein vorsichtiges Vorgehen in den Gebäudeschnitten mit Quartierpotential (Hohlraum, Spalten oder Hohlräume innerhalb des Mauerwerkes) unter Baubegleitung eines Fledermauskundigen erforderlich.

Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und das weitere Vorgehen (inkl. ggf. artenschutzrechtlich notwendiger Maßnahmen) abzustimmen. Derzeit dienen die Dachstuhlreste des Gebäudeskomplexes 17 bis zu den Gebäudeteilen 17a und 17b als Sommerquartier einer kolonialen Wachschräube/Blattwespe der Zweifelfledermaus. Die Dachstuhlreste des Gebäudeskomplexes 17 sind bauteilweise zu sichern und zu erhalten bis fachkundlich und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wurde, dass eine Quartiernutzung erloschen ist. Sobald die Quartierfunktionen nicht mehr bestehen, kann die Gebäudeteile 17 abgebrochen werden.

Eine mögliche Sanierung inkl. Fledermausnutzung des Gebäudeskomplexes 17 kann - solange die Quartierfunktionen für die Zweifelfledermaus bestehen - nur unter Berücksichtigung artenschutzspezifischer Vorgaben erfolgen. Diese Vorgaben sind zum Zeitpunkt einer geplanten Sanierung unter den dann konkret vorgegebenen Planungen und Zielen und der Erbringung eines Fledermauskundigen festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten die festgesetzten Quartierfunktionen der Bauauftragsarbeiten im Gebäude 16 und dem Gebäudeteil 17 im Zuge von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen beeinträchtigt oder beseitigt werden, sind ggf. Maßnahmen im Rahmen der Abstimmung mit einem Fledermauskundigen und der Unteren Naturschutzbehörde in diesem Umfeld an Gebäuden geeignete Ersatzquartiere (Fledermauskästen, Fassadensteine) geschaffen werden.

3.3 Fledermaus, Baumfällarbeiten

Erforderliche Baumfällarbeiten müssen am Ende der Sommeraktivitätsperiode der Fledermäuse und vor deren Winterstarbphase und sonst zwischen dem 15. September und 01. November stattfinden. Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 20 cm sind unmittelbar vor dem Fällen durch einen Fledermauskundigen auf vorhandene Individuen zu kontrollieren. Sollten bei den Kontrollen oder im Zuge der konkreten Fällung Fledermäuse gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen (inkl. ggf. artenschutzrechtlich notwendiger Maßnahmen) abzustimmen.

3.4 Künstliche Beleuchtung

Um negative Auswirkungen von Lichtflüssen auf die Quartierfunktionen der Zwerg- und Rauhhaufledermäuse am Gebäudekomplex 17, 17a und 17b zu vermeiden bzw. auszuscheiden, sind die Lichtemissionen in diesem Bereich zu reduzieren. Die Beleuchtungsintensität am Südfuß des Gebäudes 17 darf gegenüber der jeweiligen Situation nicht erhöht werden. Bei Neu- oder Umbauarbeiten im Bereich des Gebäudekomplexes 17, 17a und 17b und seiner näheren Umgebung ist eine gezielte Planung und Etablierung der Beleuchtung (zogen möglich mit bewegungsgerichteten Schaltern) sowie die gezielte Abschaltung der Quartierfunktionen für Zwerg- und Rauhhaufledermäuse im Bereich des Gebäudekomplexes 17, 17a und 17b nicht beeinträchtigt werden. Für die Planung und Umsetzung der Beleuchtung sollte die Expertise eines Fledermauskundigen einbezogen und berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist für die Beleuchtung des Gesamtgebietes grundsätzlich folgendes zu berücksichtigen:

- Minimierung von Streulicht und
- Verwendung von inaktiven Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil (z. B. Neodym-Fluoreszenzlampe oder LED mit entsprechender Wellenlänge).

4. ZUERORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / ERSATZ / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits von 11.477 Wertepunkten hat innerhalb des Kompensationszeitraums "Ländchen" auf den Flurstücken 38 und 466 der Flur 10 in der Gemarkung Hessepe zu erfolgen.

Der erforderliche Waldersatz mit einer Flächengröße von 30.410 m² hat innerhalb des Kompensationszeitraums "Ländchen" auf dem Flurstück 14840 der Flur 4 und dem Flurstück 129 der Flur 5 in der Gemarkung Schlegtrup zu erfolgen.

Diese externen Kompensations-/Ersatzmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffswerten im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 166 zugeordnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. ERHALTENER BAUMBESTAND (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche, 24.05.1984 u. 20.06.1996)

Die im Bebauungsplan Nr. 166 „Im Rehhagen“ nachrichtlich dargestellten Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche zu schützen und zu erhalten. Sie dürfen ohne Genehmigung der Stadt Bramsche nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder wesentlich verändert werden. Die Stadt Bramsche kann im Einzelfall auf Antrag des Eigentümers oder eines sonstigen Berechtigten Ausnahmen und Befreiungen von den Vorgaben der Baumschutzsatzung erteilen. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes durch die Stadt Bramsche genehmigt, so ist die Befreiung erfolgt, so ist der Verlust entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen zu kompensieren. Sollte die Baumschutzsatzung der Stadt Bramsche ihre allgemeine Gültigkeit verlieren, hat diese für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans weiterhin Bestand.

HINWEISE

1. EINSICHTNAHME DIN NORMEN

Die im Bebauungsplan Nr. 166 „Im Rehhagen“ genannten DIN-Vorschriften sowie Konzepte und Gutachten können bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

2. EMISSIONEN VOM FLUGPLATZ/FLUGBETRIEB

Das Flugplatz befindet sich in einem Zielortkonditor. Beschwerden und Erstattungsansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

3. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen. Diese Leitungen und Anlagen sind in freien Trassen (Luft) und Stützpunkten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, übergründet oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder beseitigt noch rechtlich beeinträchtigt werden. Das Erdgas Hochdrucknetz kann durch Näherung von Baumaßnahmen beeinflusst werden. Entsprechende Abstimmungen mit den Leistungseigentümern sind erforderlich.

Bei evtl. Teilarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schutzarbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten aktuelle Planskizzen einzuholen.

4. KAMPFMITTEL

Für die Planfläche wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen eine Luftblausäuerung durchgeführt. Im Ergebnis der beantragten Luftblausäuerung nach § 3 NUIG wird eine **Sonderung der Planfläche empfohlen**.

Fläche A
Luftblausäure: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftblausäuerung: Nach durchgeführter Luftblausäuerung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Sonderung: Es würde keine Sonderung durchgeführt. Räumung: Die Fläche würde nicht geräumt. Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

5. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Hessepe liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ergeben, sind als örtlich zu bewerten und hinzunehmen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 166 „Im Rehhagen“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Bramsche, _____

Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 10.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Im Rehhagen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, _____

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Stadt Bramsche, Gemarkung Hessepe, Flur 14 Maßstab: 1:1.000
Auftrag: 20180901
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN Landesamt für Geo- und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Magden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 23.04.2018). 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.

Osnabrück, _____

Örtlich best. Verm. Ing. Vermessungsingenieurin Flösmeyer
Inh. Kristin Flösmeyer
Örtlich bestellte Vermessungsingenieurin

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 10.08.2017 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 12.06.2019 im Rathaus der Stadt Bramsche in Form einer Informations- und Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen im Zeitraum vom 13.06.2019 bis einschließlich 15.07.2019 eingesehen werden. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.05.2019 statt.

Bramsche, _____

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 166 „Im Rehhagen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 166 „Im Rehhagen“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4 (4) BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal https://planung.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ statt.

Bramsche, _____

Bürgermeister (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 166 „Im Rehhagen“ in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, _____

Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 166 „Im Rehhagen“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. _____ bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am _____ ist der Bebauungsplan Nr. 166 „Im Rehhagen“ in Kraft.

Bramsche, _____

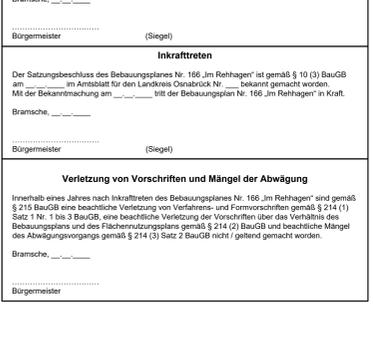
Bürgermeister (Siegel)

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 166 „Im Rehhagen“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsverfahrens gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, _____

Bürgermeister



Übersichtskarte M: 1:40.000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfbearbeitung:	IPW	Datum:	Zeichen:
		2021-04	Da
		gezeichnet	2021-04
		geprüft	Bir
		freigegeben	

Wallerhorst, 2021-04-21

Plan-Nummer: H:\BRAMSCH\217147\PLAENE\BP\Up_bplan-166_10.dwg (B-Plan)

Landkreis Osnabrück
STADT BRAMSCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 166
"Im Rehhagen"

Entwurf

Maßstab: 1:1.000