

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und der § 10 und § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Spechtstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2020 örtlich bekannt gemacht.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE
Auftragsnr. 20190914
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Schleptrup Flur: 3 Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen

© Januar 2014
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Registrieren Sie den Druck

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.08.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsgingener Flussmeyer
p.m.k. Kreis 1
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur
Beratende Ingenieur
Arndstraße 33 • 49076 Osnabrück • Tel.: 0541/963870 • Fax: 0541/963877

Osnabrück, _____ (Siegel) _____
Offentl. best. Verm. Ing.

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Fachbereichsleiter

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 14.06.2021 örtlich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.06.2021 bis einschließlich 21.07.2021 durchgeführt. In diesem Zeitraum konnten die Vorentwürfe im Rathaus der Stadt Bramsche eingesehen werden. Die Unterlagen waren zusätzlich über www.bramsche.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.06.2021 statt.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03.2022 örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 „Spechtstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal http://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.03.2022 statt.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICH AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 „Spechtstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ örtlich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 „Spechtstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, die schalltechnische Beurteilung haben gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ erneut öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de/bekanntmachungen sowie über das Landesportal http://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ statt.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSE
Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. _____ bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am _____ tritt der Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit der 44. Änderung der Flächennutzungsplanänderung - OT Lappentstuhl sind gemäß § 215 BauGB beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und / oder eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung oder Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß - nicht - geltend gemacht worden.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist, in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

I. Bestandsanlagen

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
Wohnhaus mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude - Garagen

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

II. Festsetzung des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	O	Änderbauliche Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	Art der Bauweise: offene Bauweise
0,4	0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosshöhenzahl (GFZ)
I	ED	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Bauausgattung: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze

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

9. Private Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Lärmpegelbereich II - V

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 **Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

- Höhenbezugspunkt**
a) Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe der fertigen Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK, fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten. Sofern eine fertige Erschließungsstraße nicht vorhanden sein sollte, ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,25 m über der vorhandenen Baustraße anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,65 m überschreiten.

Gebäudehöhe
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschreiten.

§ 2 **Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf von den Hauptbaukörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die vorgenannten Anlagen nur bis zu 50 % überschritten werden.

§ 3 **Geschosshöhenzahl (gem. § 20 Abs. 2, § 6 BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschosshöhenzahl (GFZ) anzurechnen.

§ 4 **Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstücks, parallel zur Baufuge, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m².
Garagen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu öffentlichen Fußwegen hin einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.

§ 5 **Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (gem. § 12 und 14 BauNVO)**

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Die Grundstückszugänge sind von den Grundstückszufahrten bzw. Grundstücksfahrten ausgehend anzulegen. Im Bereich von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.
Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.

§ 6 **Zu- und Abfahrten von Grundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Die Grundstückszugänge sind von den Grundstückszufahrten bzw. Grundstücksfahrten ausgehend anzulegen. Im Bereich von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.
Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.

§ 7 **Eingrünung öffentlicher Stellplatzanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten öffentlichen Stellplatzanlagen (P) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,50 m breiten und bis 1,50 m hohen Hecke einzugrünen.

§ 8 **Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)**
Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft entsteht ein Regenrückhaltebecken. Der gesamte Bereich ist möglichst naturnah zu gestalten. Im Randbereich des Regenrückhaltebeckens sind zwei Strauchgruppen aus heimische Straucharten zu pflanzen. Es ist eine extensive Pflege mit einer jährlichen Mahd im Herbst durchzuführen.

§ 9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)**

Zur Kompensation des errechneten Biotopwertdefizits bei Umsetzung der Bebauungsplanung weist die Stadt Bramsche geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ersatzflächenpools „Wegerandstreifenprojekt Engter“ der Stadt Bramsche nach.
Wegerandstreifen sind ein wichtiger Baustein des Biotopverbundnetzes und dienen dem Erhalt der ehemals weit verbreiteten Ackerbegleitflora und -fauna. Im Rahmen des Wegerandstreifenprojektes dienen sie als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen.

Auf Grundlage einer Biototypenkartierung geeigneter Flächen werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung entwickelt. Diese Maßnahmen umfassen, je nach Flächengröße und Lage, z.B. die Anlage von Ackersäumen mit regionalem Saatgut oder die Anlage von Strauch- und Baumreihen.

Durch den Nachweis von 9.550 WE kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind der Anlage 11.3.4 zum Umweltbericht (tabellarische Auflistung und Lagepläne) zu entnehmen.

Die Fläche M4 ist dem Bebauungsplan Nr. 156 „Windpark Arensfeld“ als externe Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet und entsprechend umgesetzt.

§ 10 **Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB u. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a bis § 135c BauGB (Kostenerstattungsbeträge)**

Die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Lappentstuhl vorhandenen Baugrundstücke werden bei der Zuordnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt und in der nachfolgenden Tabelle einzeln aufgeführt.

Straße u. Hausnummer	Flur	Flurstück	Gemarkung	Größe
Spechtstr. 14	3	21/64	Schleptrup	1.183 m ²
Spechtstr. 12	3	21/96	Schleptrup	534 m ²
Spechtstr. 10	3	21/97	Schleptrup	1.229 m ²
Spechtstr. 8A	3	21/89	Schleptrup	551 m ²
Spechtstr. 8	3	21/98	Schleptrup	551 m ²
Spechtstr. 6A	3	21/89 u. 21/94	Schleptrup	535 m ²
Spechtstr. 6	3	21/85	Schleptrup	958 m ²
Spechtstr. 4	3	21/32 (teilweise)	Schleptrup	900 m ²
Spechtstr. 2	3	21/29 (teilweise)	Schleptrup	1.553 m ²
Kanalstr. 3A u. 3B	3	21/126 u. 21/125	Schleptrup	797 m ²
Kanalstr. 5	3	21/127	Schleptrup	1.438 m ²
Kanalstr. 7	3	21/103	Schleptrup	863 m ²
Rosengartenweg 1	3	21/104	Schleptrup	1.168 m ²
Rosengartenweg 3	3	21/24	Schleptrup	4.087 m ²
Rosengartenweg 5	3	21/25 (teilweise)	Schleptrup	1.545 m ²
Gewässer III. Ordnung	3	21/26 (teilweise)	Schleptrup	67 m ²
Rosengartenweg 7	3	21/27 (teilweise)	Schleptrup	1.287 m ²
Rosengartenweg 9	3	21/63 (teilweise)	Schleptrup	1.151 m ²

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB wird laut Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Anhang des Umweltberichtes ein Eingriffsflächenwert von 2.260 WE (Werteinheiten) ermittelt. Durch die vollständige Versiegelung der Erschließungsanlagen verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.260 WE. Dieses wird als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmenflächen innerhalb des Wegerandstreifenprojektes „Sögel/Engter“ vollständig kompensiert.

Maßnahmen zur Kompensation der Erschließungsanlagen (Planstraße):

Maßnahme	Art	WE
M 343	Anlage einer Strauchhecke	1.346,80
M 326 (Teilfläche)	Einsaat mit Regiosaatgut	168,70
M 315	Einsaat mit Regiosaatgut	509,00
M 308	Einsaat mit Regiosaatgut	126,40
M 349	Einsaat mit Regiosaatgut	109,10
Summe Kompensationswert		2.260,00

Die oben aufgeführten Maßnahmen M 343, M 326 (Teilfläche), M 315, M 308 und M 349 des Wegerandstreifenprojektes „Sögel/Engter“ in Höhe von 2.260 WE werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den neu geplanten öffentlichen Erschließungsanlagen (Planstraße) zugeordnet.

Für die im Bebauungsplan neu geplanten Bauflächen wird laut Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Anhang des Umweltberichtes ein Kompensationsdefizit von 7.290 WE ermittelt. Dieses wird als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmenflächen innerhalb des Wegerandstreifenprojektes „Sögel/Engter“ vollständig kompensiert.

Maßnahmen zur Kompensation der neu geplanten Bauflächen:

Maßnahme	Art	WE
M 310	Anlage einer Strauchhecke	4.249,00
M 352	Einsaat mit Regiosaatgut	154,50
M 338	Einsaat mit Regiosaatgut	2.320,70
M 355 (Teilfläche)	Einsaat mit Regiosaatgut	565,80
Summe Kompensationswert		7.290,00

Die oben aufgeführten Maßnahmen M 310, M 352, M 338 und M 355 des Wegerandstreifenprojektes „Sögel/Engter“ in Höhe von 7.290 WE werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den neu geplanten Bauflächen zugeordnet. Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebt die Stadt gem. § 135 a bis c BauGB Kostenerstattungsbeträge nach der gem. § 135 c BauGB erlassenen Satzung über Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die oben aufgeführten Maßnahmen M 310, M 352, M 338 und M 355 des Wegerandstreifenprojektes „Sögel/Engter“ in Höhe von 7.290 WE werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den neu geplanten Bauflächen zugeordnet. Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebt die Stadt gem. § 135 a bis c BauGB Kostenerstattungsbeträge nach der gem. § 135 c BauGB erlassenen Satzung über Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Baumpfällarbeiten oder die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff dieses Bereiches/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauseitenschranke kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Bauseitenschranke zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8. Baufeldräumungen (Brutvögel)
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumpfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artengruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutaison und vor Beginn der neuen Brutaison der Vogel zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Baumpfällarbeiten oder die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff dieses Bereiches/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauseitenschranke kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Bauseitenschranke zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße“ wird die „Satzung der Stadt Bramsche über die Festlegung der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereichssatzung) für die Ortsteile Schleptrup u. Engter“ genehmigt am 07. März 1984 durch den Landkreis Osnabrück für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

§ 11 Schallschutzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder bauliche Änderungen von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R' w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen.
Lärmstrichbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)
Lärmstrichbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereich vorgesehen sind, die keine nennbare Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 19005 – Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

§ 12 Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten.

B) Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 **Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

a) **Dachausbildung**
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Satteldach und das Walmdach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen.

b) **Dachneigung**
Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen.

c) **Dachaufbauten**
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/8 der darunterliegenden Trauferlänge zu begrenzen.

Begründete Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig.

§ 2 **Gestaltung von Doppelhäusern (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Die Fassaden und die Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind hinsichtlich Materialien und Farben einheitlich zu gestalten.

C) Hinweise

1. **Einsichtnahme von Vorschriften und Gutachten**
Die in dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

2. **Verkehrliche Immissionen**
Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 160 (K 160) südlich des Gebietes beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. **Landwirtschaftliche Immissionen**
Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind als örtlich hinzunehmen.

4. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überplant oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die auszuführenden Firmen haben rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten