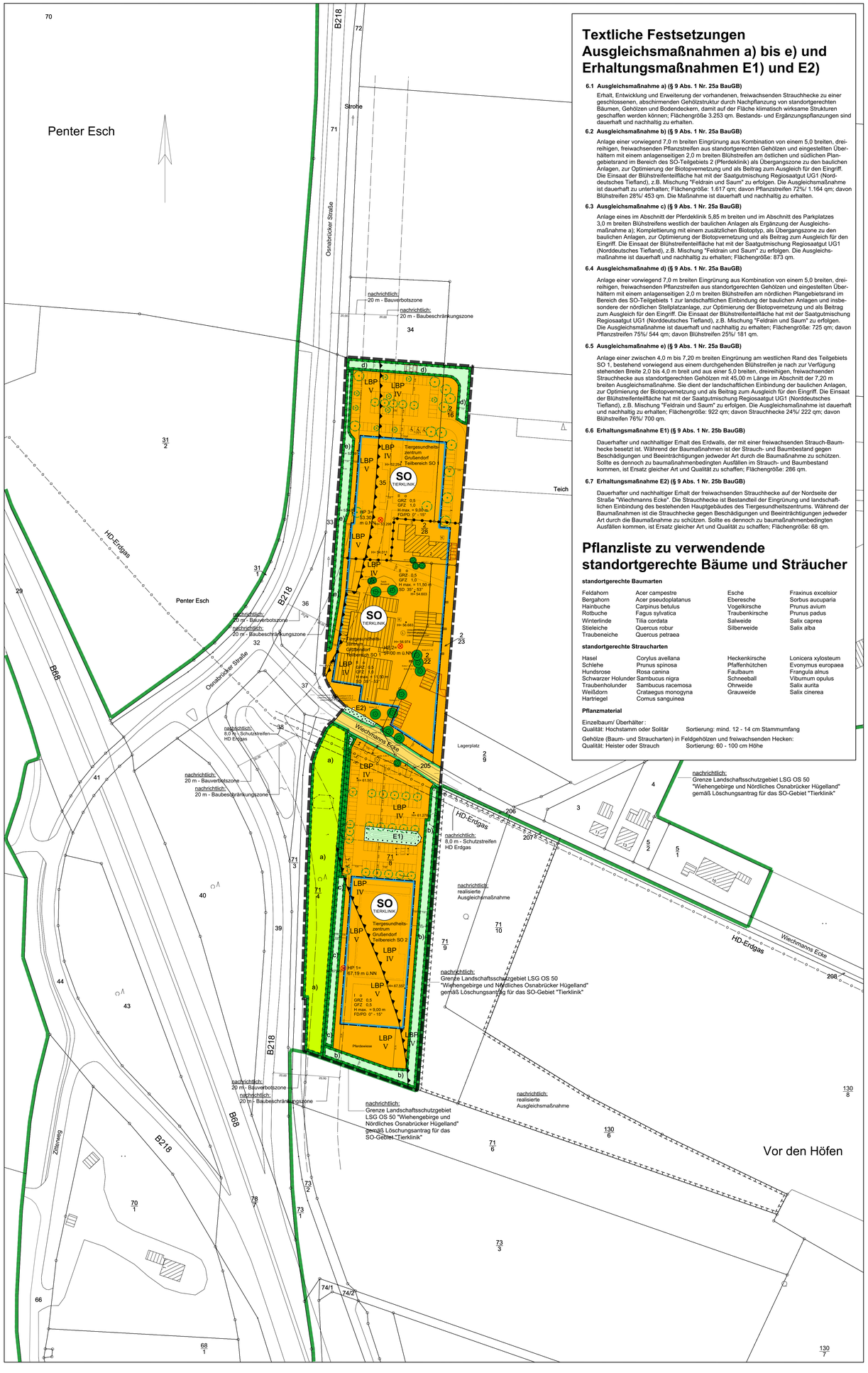

Textliche Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen a) bis e) und Erhaltungsmaßnahmen E1) und E2)

6.1 Ausgleichsmaßnahme a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt, Entwicklung und Erweiterung der vorhandenen, freiwachsenden Strauchhecke zu einer geschlossenen, abschirmenden Gehölzstruktur durch Nachpflanzung von standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern, damit auf der Fläche klimatisch wirksame Strukturen geschaffen werden können; Flächengröße 3.253 qm. Bestands- und Ergänzungspflanzungen sind dauerhaft und nachhaltig zu erhalten.

6.2 Ausgleichsmaßnahme b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlage einer vorwiegend 7,0 m breiten Eingrünung aus Kombination von einem 5,0 breiten, dreireihigen, freiwachsenden Pflanzstreifen aus standortgerechten Gehölzen und eingestellten Überhältern mit einem anlagenseitigen 2,0 m breiten Blühstreifen am östlichen Rand des Sondergebietsrand im Bereich des SO-Teilgebiets 2 (Pferdeklinik) als Übergangszone zu den baulichen Anlagen, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff. Die Einsaat der Blühstreifenteilfläche hat mit der Saatgutmischung Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland), z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu unterhalten; Flächengröße: 1.617 qm; davon Pflanzstreifen 72%/ 1.164 qm; davon Blühstreifen 28%/ 453 qm. Die Maßnahme ist dauerhaft und nachhaltig zu erhalten.

6.3 Ausgleichsmaßnahme c) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlage eines im Abschnitt der Pferdeklinik 5,85 m breiten und im Abschnitt des Parkplatzes 3,0 m breiten Blühstreifens westlich der baulichen Anlagen als Ergänzung der Ausgleichsmaßnahme a); Komplettierung mit einem zusätzlichen Biotoptyp, als Übergangszone zu den baulichen Anlagen, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff. Die Einsaat der Blühstreifenteilfläche hat mit der Saatgutmischung Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland), z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft und nachhaltig zu erhalten; Flächengröße: 873 qm.

6.4 Ausgleichsmaßnahme d) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlage einer vorwiegend 7,0 m breiten Eingrünung aus Kombination von einem 5,0 breiten, dreireihigen, freiwachsenden Pflanzstreifen aus standortgerechten Gehölzen und eingestellten Überhältern mit einem anlagenseitigen 2,0 m breiten Blühstreifen am nördlichen Plangebietsrand im Bereich des SO-Teilgebiets 1 zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen und insbesondere der nördlichen Stellplatzanlage, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff. Die Einsaat der Blühstreifenteilfläche hat mit der Saatgutmischung Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland), z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft und nachhaltig zu erhalten; Flächengröße: 725 qm; davon Pflanzstreifen 75%/ 544 qm; davon Blühstreifen 25%/ 181 qm.

6.5 Ausgleichsmaßnahme e) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlage einer zwischen 4,0 m bis 7,20 m breiten Eingrünung am westlichen Rand des Teilgebiets SO 1, bestehend vorwiegend aus einem dichtgepflanzten Blühstreifen je nach zur Verfügung stehenden Breite 2,0 bis 4,0 m breit und aus einer 5,0 breiten, dreireihigen, freiwachsenden Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen mit 45,00 m Länge im Abschnitt der 7,20 m breiten Ausgleichsmaßnahme. Sie dient der landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen, zur Optimierung der Biotopvernetzung und als Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff. Die Einsaat der Blühstreifenteilfläche hat mit der Saatgutmischung Regiosaatgut UG1 (Norddeutsches Tiefland), z.B. Mischung "Feldrain und Saum" zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft und nachhaltig zu erhalten; Flächengröße: 922 qm; davon Strauchhecke 24%/ 222 qm; davon Blühstreifen 76%/ 700 qm.

6.6 Erhaltungsmaßnahme E1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Dauerhafter und nachhaltiger Erhalt des Erdwalls, der mit einer freiwachsenden Strauch-Baumhecke besetzt ist. Während der Baumaßnahmen ist der Strauch- und Baumbestand gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen jedweder Art durch die Baumaßnahme zu schützen. Sollte es dennoch zu baumaßnahmenbedingten Ausfällen im Strauch- und Baumbestand kommen, ist Ersatz gleicher Art und Qualität zu schaffen; Flächengröße: 286 qm.

6.7 Erhaltungsmaßnahme E2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Dauerhafter und nachhaltiger Erhalt der freiwachsenden Strauchhecke auf der Nordseite der Straße "Wiechmanns Ecke". Die Strauchhecke ist Bestandteil der Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des bestehenden Hauptgebäudes des Tiergesundheitszentrums. Während der Baumaßnahmen ist die Strauchhecke gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen jedweder Art durch die Baumaßnahme zu schützen. Sollte es dennoch zu baumaßnahmenbedingten Ausfällen kommen, ist Ersatz gleicher Art und Qualität zu schaffen; Flächengröße: 68 qm.

Pflanzliste zu verwendende standortgerechte Bäume und Sträucher

standortgerechte Baumarten

Feldahorn	Acer campestre	Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica	Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata	Salweide	Salix caprea
Stieleiche	Quercus robur	Silberweide	Salix alba
Traubeneiche	Quercus petraea		

standortgerechte Straucharten

Hasel	Corylus avellana	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa	Pfaffenhütchen	Evonymus europaea
Hundsrose	Rosa canina	Faulbaum	Frangula alnus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Schneeball	Viburnum opulus
Traubenholunder	Sambucus racemosa	Ohrweide	Salix aurita
Weißdorn	Crataegus monogyna	Grauweide	Salix cinerea
Hartriegel	Cornus sanguinea		

Pflanzmaterial

Einzelbaum/ Überhälter :
Qualität: Hochstamm oder Solitär — Sortierung: mind. 12 - 14 cm Stammumfang

Gehölze (Baum- und Straucharten) in Feldgehölzen und freiwachsenden Hecken:
Qualität: Heister oder Strauch — Sortierung: 60 - 100 cm Höhe

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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. 21.11.2017, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 2/16 Flurstücksnummer
- Wohn- und Wirtschaftgebäude mit Hausnummern
- sonstige Wirtschaftsgebäude, Garagen und 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)

- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO; innerhalb der Baugrenze)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (alle Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze)

Zweckbestimmung: Tierklinik "Tiergesundheitszentrum Großendorf"

Zu den einzelnen Regelungen für die Teilbereiche 1 und 2 siehe die nebenstehenden textlichen Festsetzungen Nr. 1.0 und 2.0.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18. 19 und 20 BauNVO)

I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
GRZ 0,5	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
H max. = 11,50 m ü.NN/ 9,00 m ü.NN	höchste Gebäudehöhe max. 11,50 m über Normal Null (Teilgebiet SO 1 südlicher Bereich) und max. 9,00 m über Normal Null (Teilgebiet So 1 nördlicher Bereich u. Teilgebiet SO 2) gesamt über Bezugshöhenpunkt (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO und § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

	Baugrenze	SD 35° - 53°	nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 35° und einer Maximaldachneigung von 53° Grad zulässig
o	offene Bauweise	FD / PD 0° - 15°	nur Flach- oder Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 0° und einer Maximaldachneigung von 15° Grad zulässig

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB), vgl. die textliche Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen a) - e)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- LBP IV / LBP V Abgrenzung der Lärmpegelbereiche V und IV (siehe hierzu Textliche Festsetzung 3.0)

Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bezugshöhenpunkte zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen (§ 18 Abs. 1 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

HP 1 = 67,19 m ü. NN (Teilbereich SO 2) - Pferdeklinik - siehe textliche Festsetzung 2.0
HP 2 = 57,00 m ü. NN (Teilbereich SO 1) - Bestandsgebäude und neue Werkstatt/Appartments
HP 3 = 53,30 m ü. NN (Teilbereich SO 1) - Neubauvorhaben nördlicher Teilbereich - siehe textliche Festsetzung 1.0

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

- 7,0 / Eiche 0,45: 6 Bemaßungsangaben
- Eingemessene Bestandsbäume mit Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser
- Vorschlag für Anpflanzungen von klimatoleranten Hochstamm-Laubbäumen
- nachrichtlich dargestellte Grenze Landschaftsschutzgebiet LSG OS 50 "Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland"
- nachrichtlich dargestellte, ausgeführte und an das Plangebiet angrenzende Ausgleichsmaßnahme
- HD - Erdgas Hauptversorgungsleitung Erdgas - unterirdisch - mit 8,0 m Schutzstreifen
- vorgeschlagene Gebäudestandorte
- vorgeschlagene Stellplatzanlagen
- Baubeschränkungszone / Bauverbotszone Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 218 / B68
- H= 54,011 eingemessene Höhenpunkte (ü.NN) zur Bestimmung der erforderlichen Bezugshöhenpunkte
- Abbruch von baulichen Anlagen
- K Standorte der vorhandenen Kleinkläranlagen
- L voraussichtlicher Standort des erforderlichen Löschwasserbrunnens

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanaufstellung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), in der aktuell gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), in der aktuell gültigen Fassung.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Pente Flur 21 — Maßstab: 1:1000

"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © März 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.2022). 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.

Geschäftsnachweis: L4-0077/2022 — Osnabrück, den .....

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen — Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -

Dienstsiegel

.....
Unterschrift

Textliche Festsetzungen

1.0 Tiergesundheitszentrum Großendorf - Teilbereich SO 1 (§ 9 Abs. 1 Nr.4, Nr.9, Nr.11 und Nr.25a BauGB, § 9 Abs. 6 Nr.7 BauGB, § 11 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO, § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

1.1 Zulässig sind alle Nutzungen und Einrichtungen, die zur Ausübung des Betriebes des Tiergesundheitszentrums erforderlich sind sowie alle diesen Nutzungen dienenden baulichen und technischen Haupt- und Nebenanlagen (z.B. für die tiermedizinische Vorsorge, Diagnostik, Therapie und Nachsorge).Neben den im Rahmen des Bestandes ausgeübten Nutzungen sind folgende Erweiterungen zulässig: Neubau einer Werkstatt für Kleinreparaturen und Hausmeistertätigkeiten und Lagerräume für Futtermittel und Verbrauchsmaterialien als Neuerrichtung/ Erweiterung des Bestandsgebäudes. Zulässig sind darüber hinaus maximal vier Wohneinheiten für Praktikanten im Dachgeschoss des Gebäudes, die diesen eine kurzfristige, zeitlich begrenzte und räumlich nahe Unterbringung im Tiergesundheitszentrum ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

1.2 Zulässig sind ferner der Neubau und dauerhafte Betrieb einer Kantine für die Mitarbeiter des Tiergesundheitszentrums sowie deren Nutzung als Aufenthaltsraum für Arbeitspausen; der Neubau eines Vogel-/ Reptilien-/ Heimtierhauses zur ambulanten und stationären ärztlichen Versorgung von Vögeln, Reptilien und Heimtieren; der Neubau einer Katzen- und Hundepension zur Erweiterung des Leistungsangebotes des Tiergesundheitszentrums sowie der Neubau eines Kaltzengebäudes zur ambulanten und stationären ärztlichen Versorgung der Katzen (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB).

1.3 Der Teilbereich SO 1 wird durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in einen nördlichen und einen südlichen Teil aufgeteilt. Diese bezieht sich auf die unterschiedlich festgesetzten Dachformen und diesbezüglich zulässige höchste Gebäudehöhen. Im nördlichen Teil sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° Grad zulässig. Diese sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv als Gras-Staudendach (Sukkulantenbegrünung) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm und maximal 15 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen, da diese, wenn sie errichtet werden sollen, zusammen mit der Dachbegrünung als kombinierte und aufeinander abgestimmte Anlagen auszuführen sind (§ 9 Abs 1 Nr.25a BauGB, § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO).

1.4 Im südlichen Teil des SO 1 Teilbereichs sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 53° Grad zulässig. Diese Festsetzung entspricht der vorgefundenen Dachlandschaft der Bestandsgebäude, nimmt Bezug auf diese und berücksichtigt die prädestinierte räumliche Lage an der Straße "Wiechmanns Ecke" mit guter Einsehbarkeit. Von einer zwingenden Dachbegrünung wird aufgrund der festgesetzten Dachneigungsspanne und der vorausgehenden Ausführungen abgesehen (§ 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO).

1.5 Im nördlichen Teilbereich ist der Bau und dauerhafte Betrieb eines Parkplatzes mit bis zu 80 Stellplätzen vorwiegend für die Mitarbeiter des Tiergesundheitszentrums mit seinen erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Zufahrt und die Fahrflächen innerhalb des Parkplatzes als Schotterflächen und die Stellplätze selbst in wasserdurchlässiger, breitfugig verlegter Pflasterbauweise herzustellen. Eine Versiegung in Beton oder Asphalt ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr.11 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB).

2.0 Tiergesundheitszentrum Großendorf - Teilbereich SO 2 (§ 9 Abs. 1 Nr.4, Nr.9, Nr.11 und Nr.25a BauGB, § 9 Abs. 6 Nr.7 BauGB, § 11 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO, § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

2.1 Zulässig ist die Errichtung und der dauerhafte Betrieb einer Pferdeklinik zur ambulanten und stationären Versorgung der Tiere. Zulässig sind ferner alle der Haupttnutzung "Pferdeklinik" dienenden baulichen und technischen Nebenanlagen, z.B. für die tiermedizinische Vorsorge, Diagnostik, Therapie und Nachsorge (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB).

2.2 Im SO 2 Teilbereich sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° Grad zulässig. Diese sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv als Gras-Staudendach (Sukkulantenbegrünung) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm und maximal 15 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen, da diese, wenn sie errichtet werden sollen, zusammen mit der Dachbegrünung als kombinierte und aufeinander abgestimmte Anlagen auszuführen sind (§ 9 Abs 1 Nr.25a BauGB, § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO).

2.3 Im nördlichen Teilbereich ist der Bau und dauerhafte Betrieb eines Parkplatzes mit einer Kapazität von ca. 100 Stellplätzen vorwiegend für die Tierhalter/ Besucher des Tiergesundheitszentrums mit seinen erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Zufahrten und Fahrflächen innerhalb des Parkplatzes als Schotterflächen und die Stellplätze selbst in wasserdurchlässiger, breitfugig verlegter Pflasterbauweise herzustellen. Eine Versiegung in Beton oder Asphalt ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr.11 BauGB, § 9 Abs. 6 Nr.7 BauGB).

2.4 Die Zufahrt zum Parkplatz und zur Pferdeklinik hat allein über die Straße "Wiechmanns Ecke" zu erfolgen. Zur besseren Verkehrsverteilung sind zwei Zufahrten zum Parkplatz zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr.11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB.

3.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden 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:

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Die Lärmpegelbereiche können für Aufenthalts- und Büroräume, die nur am Tag genutzt werden und nicht zum Schlafen geeignet sind, um zwei Stufen reduziert werden.

In diesem Fall greifen gemäß dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten die Lärmpegelbereiche:

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)

Dies ist der Fall für alle bestehenden und neuen baulichen Anlagen einschließlich der geplanten Kantine (nur Tagesbetrieb). Nur die vorgesehenen max. vier Wohneinheiten für Praktikanten im Dachgeschoss des Werkstattgebäudes fallen nicht unter die Reduzierung.

4.0 Umgang mit Mutterboden (§ 9 Abs. 1 Nr.20, § 202 BauGB und DIN 18915)

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen - vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Die DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.

5.0 Baumschutz während der Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i. V. m. DIN 18920 und RAS LG 4)

An Bauvorhaben angrenzende Bäume sind bauzeitlich gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen und abzusichern, so dass sie durch die Bautätigkeit des Bauvorhabens nicht tangiert werden. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS LG 4 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) ist zu beachten.

6.0 Ausgleichsmaßnahmen a) bis e) und Erhaltungsmaßnahmen E1) und E2) (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zu den vorgenannten Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen siehe die nebenstehende gesonderte Textspalte in der Planzeichnung.

7.0 Zuordnungsfestsetzung für Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135a BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen, die die Bebauung von bisher baulich unbeeinflussten Freiflächen ermöglichen, wurde gemäß der Bilanzierung nach Abzug der gebietsinternen Kompensation ein verbleibender Kompensationsbedarf von 13.074 WE (Werteinheiten) ermittelt. Die Kompensation dieses Defizits erfolgt extern durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des genehmigten Ausgleichsflächenpools "Auf dem Wolfhagen" der Stadt Bramsche.

Die Maßnahmen werden entsprechend dem vorliegenden Gutachten zur Flächenpotentialanalyse und den mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmten Maßnahmetypen und Biotopbewertungen von Bestand und Aufwertung im Gebiet des Ausgleichsflächenpools so bestimmt, das sich eine Aufwertung von zusammen + 13.074 WE ergibt. Der Eingriff wird dadurch vollständig ausgeglichen.

8.0 Bauverbots- und Baubeschränkungszone B 68 und B 218 (§ 9 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 6 (FStrG) Fernstraßengesetz)

8.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Bauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.

8.2 Werbeanlagen sind im Außenbereich ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 Abs. 2 und Abs.3 NBauO, § 33 StVO). Werbeanlagen dürfen im Abstand von 20 - 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesfernstraßen (Baubeschränkungszone) nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden § 9 Abs. 2 und Abs. 6 FStrG).

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

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN, Marienstr. 34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000).

D) Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedeckten 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.

Im Falle der Beseitigung des Gebäudes, welches der Rauchschwalbe als Brutstandort dient, ist die Installation und dauerhafte Pflege von geeigneten Nistkästen im Verhältnis 1:3 je betroffenem Brutpaar vorzunehmen. Die Kästen müssen vor Beginn der Brutsaison in ausreichender Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen, aber in direktem Zusammenhang zu bestehenden Revieren angebracht werden. Die Nisthilfen sollten möglichst in zugluftsarmen Innenräumen angebracht werden (z.B. Ställe, Schuppen und Lagerräume). Die Zugänglichkeit zu den Räumen in der Fortpflanzungszeit (mind. Ende März bis Ende September eines Jahres) ist zu gewährleisten.

E) Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich umliegender landwirtschaftlicher Flächen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung können davon möglicherweise Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen ausgehen und auf die Nutzungen im Sondergebiet einwirken. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

F) Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften, Handlungsanweisungen der Versorgungsträger) können im Rathaus der Stadt Bramsche, im Fachbereich FB 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - während der Dienstzeit eingesehen werden. Auf die darin enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen wird hingewiesen.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte durch das:

Planungsbüro
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein
Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung
48249 Dülmen, Teutenrod