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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und der § 10 und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 „Im Mühlengrund" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. 20210901

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Ueffeln Flur: 17 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.03.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der Bebauung 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, __.__.____ (Siegel)

Öffentl.best.Verm.Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund" 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 02.07.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 26.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.02.2022 bis einschließlich 02.03.2022 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 26.01.2022 statt.

Bramsche, __.__.____

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 „Im Mühlengrund" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden 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 _____ statt.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

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. 175 „Im Mühlengrund" mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund" 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. 175 „Im Mühlengrund" mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Erlangen der Rechtswirksamkeit der 41. Änderung der Flächennutzungsplanänderung – OT Ueffeln 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der 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. 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. Bestandsangaben

- 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 Bebauungsplanes

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

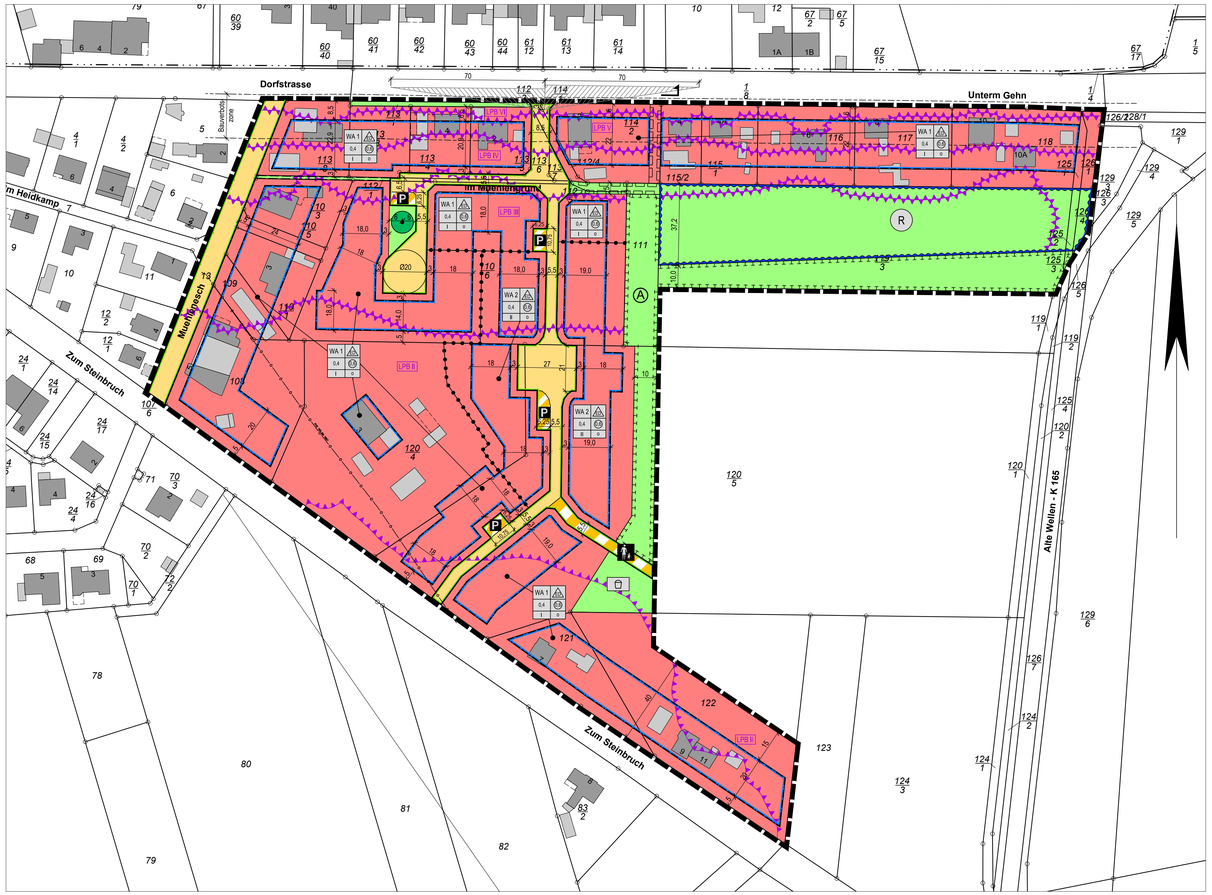
WA	O
0,4	E/D
I	a

Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	Art der Bauweise: offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Bebauungsart: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Grenze der Ortsdurchfahrt
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
   - 6.1. Straßenverkehrsflächen
   - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
   - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - P Öffentliche Parkfläche
   - Gehweg
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
   - 8. unterirdisch
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - 9. Öffentliche Grünflächen
   - Spielplatz
   - A Ausgleichsfläche
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)
   - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - R 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)
   - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
   - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
   - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
   - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 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)
   - LPB II Lärmpegelbereich I - VI
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Sichtfelder gem. RASt-06 (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Grenzen Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) / Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen wie z.B. Tankstellen oder Beherbungsbetriebe werden ausgeschlossen.

§ 2 Anzahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

§ 3 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 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.

§ 4 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 fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßen-oberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksmitte).
b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußboden 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 Höhen-bezugspunkt um maximal 0,65 m überschreiten.

Gebäudehöhen
c) Es gelten folgende Gebäudehöhen:
WA I = maximal zulässige Traufhöhe 4,50m; maximal zulässige Firsthöhe 9,00m.
WA 2 = maximal zulässige Traufhöhe 6,00m; maximal zulässige Firsthöhe 10,50m.

§ 5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO
Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes, parallel zur Bautiefe, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m².

§ 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 Grundstücks-zugänge sind von den Grundstücksabfahrten bzw. Grundstücksabfahrten ausgehend anzulegen.
Im Bereich von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.

§ 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. Es ist eine extensive Pflege mit einer jährigen Mahd im Herbst durchzuführen.

§ 9 Ausschluss fossiler Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Zu den fossilen Brennstoffen zählen u.a. Erdgas- und Erdöl, Braun- und Steinkohle sowie Torf. Diese Festsetzung gilt für die Errichtung von Neubauten.

§ 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Ausgleichsfläche A:
Zur landschaftlichen Einbindung und Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber der freien Landschaft sowie zur Schaffung von Vernetzungs- und Teillebensräumen erfolgt eine durchgängige, ca. 3 - 5 m breite, mindestens 2-reihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Strauch- und Baumarten. Die baumartigen Gehölze haben dabei einen Anteil von ca. 30 % und sind gleichmäßig als Überhälter (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 mit Ballen) innerhalb der Heckenpflanzung zu setzen.

Gehölzartenauswahl

Hochstämme (Hochstamm, St.U. 14-16):
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
Rotbuche (Fagus sylvatica),
Hainbuche (Carpinus betulus),

Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea),
Hasel (Corylus avellana),
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata u. Soften),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Faulbaum (Frangula alnus),
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Schlehe (Prunus spinosa),
Kreuzdorn (Rhamnus carthartícus),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus u. Sorten)

§ 11 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB u. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a bis § 135c BauGB (Kostenerstattungsbeiträge)
Für geplante öffentliche Verkehrsflächen wurde ein Kompensationsdefizit von 3.315 Werteinheiten (WE) ermittelt. Dieses wird durch die externen Maßnahmen innerhalb des Kompensationsflächenpools "Hof Lange" Maßnahme Nr. 19 (Teilfläche von 2.210 m² des Flurstücks 8/6, Flur 2 in der Gemarkung Balkum) kompensiert.

a) Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen wird laut Bilanzierung im Umweltbericht ein Kompensationsdefizit von 10.224,60 WE ermittelt. Dieses wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 "Im Mühlengrund" durch die naturnahe Gestaltung und der damit verbundenen Ökologischen Aufwertung der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 1.837 WE (Ausgleichsfläche A) teilweise kompensiert. Die restliche Kompensation (8.387 WE) erfolgt ebenfalls durch die externen Maßnahmen innerhalb des Kompensationsflächenpools "Hof Lange" Maßnahme Nr. 19 (Teilfläche von 5.592 m² des Flurstücks 8/6, Flur 2 in der Gemarkung Balkum). Die Maßnahmen werden in der vorbenannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen zugeordnet.

b) Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Pflege- und Entwicklungsplan des Flächenpools "Hof Lange" detailliert beschrieben.

c) Die gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sowie den Erwerb der Entsprechenden Werteinheiten führt die Stadt Bramsche gem. § 135a Abs. 2 BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durch. 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.

§ 12 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz von Verkehrslärm an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbau-teile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen.

Lärmschutzbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)
Lärmschutzbereich 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 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereich vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

§ 13 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 geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdächer. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte oder sonstige, das Licht reflektierende, Dachziegel sind nicht zulässig. Für Photovoltaikanlagen ist eine abweichende Dachdeckung zulässig.
Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind sowohl für die Hauptdächer als auch für Nebenanlagen, wie Carports oder Garagen zulässig.

b) Dachneigung
Die Mindeststächneigung der Hauptbaukörper muss mindestens 25 Grad betragen.

c) Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen.

§ 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.

§ 3 Anlage von Vorgärten gem. 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO
Der nicht überbaubare Grundstücksbereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind - außer den notwendigen Zuwegungen-, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Kunststofffolienabdeckungen ist im Vorgartenbereich unzulässig.

C) Hinweise

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

2. 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, überpflanzt 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 Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten aktuelle Planauskünfte einzuholen.

3. Bodenfunde
Sollten bei den 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 v. Denkmale der Erdgeschichte (hier: Dinosaurier oder Spuren – z.B. Versteinerungen-, die Aufschlüsse 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 Nds. 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, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflicht 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.

4. Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen.

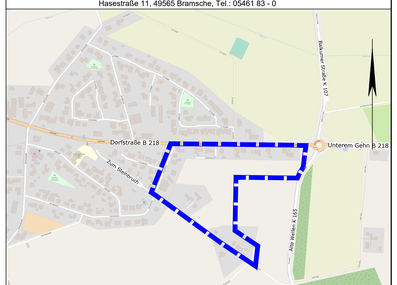
5. Artenschutz
Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse nachgewiesen. Mit der Umsetzung der Planung gehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Brutstandorte und / oder essentielle Habitatbestandteile von Brutvogelarten mit besonderer Planungsrelevanz verloren. Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (Quartiere) oder essentielle Nahrungshabitate von Fledermausarten sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.
Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Baufreiplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag).
Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten sind und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

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

- Baumfällung (optional, nur bei entgegen der Festsetzungen dennoch erforderlich werdenden Baumfällungen der markanten Stieleiche südwestlich der Straße „Im Mühlengrund" im nördlichen Plangebiet): Die alte markante Stiel-Eiche ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und wird daher nicht in Anspruch genommen. Sollte entgegen der Festsetzung dieser Baum irgendwann doch entfernt werden müssen, sollte die Fällung dieses Baumes nur in einem Baupzeitenfenster außerhalb der Sommermonate, also zwischen Mitte November und Mitte März stattfinden. In jedem Fall ist der Baum vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf Quartierpotenzial und das mögliche Vorkommen von Fledermäusen hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Quartieren oder Fledermausbesatz in Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen (s. folgender Spiegelstrich).

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor einer Baumfällung): Sollte im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren im Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesem Fall dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung Bau und Umwelt
Hasestraße 11, 49565 Bramsche, Tel.: 05461 83 - 0



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: OpenStreetMap)

Bebauungsplan Nr. 175

`Im Mühlengrund´
mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 12.04.2023
Maßstab: 1 : 1000

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Bearbeitet: Brake
Gezeichnet: Behrens