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 § 58 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. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln", 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 24.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, __.__.____

Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. 20190914

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Epe 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 10.08.2022). 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.

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. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, __.__.____

Der Fachbereichsleiter

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.10.2022 bis einschließlich 07.11.2022 durchgeführt. In diesem Zeitraum konnten die Vorentwürfe im Rathaus der Stadt Bramsche eingesehen werden. Zusätzlich fand eine Erörterungsveranstaltung am 12.10.2022 im Rathaus der Stadt Bramsche statt. 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 07.10.2022 statt.

Bramsche, __.__.____

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln" 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. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln" 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. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln" mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln" 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. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln" mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 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 des fertigen Erdgeschossfußbodens OKFF EG) 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 0,20 m über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 0,50 m überschreiten.

Gebäudehöhe

c) Die maximale Firsthöhe / Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First / Gebäudekante, 8,00 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf von den Hauptbaukörpern nicht überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,8 erhöht werden. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

§ 3 Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO

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

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

Im gesamten Planungsgebiet ist die Errichtung von Wohnungen jeglicher Art unzulässig.

§ 5 Ausschluss fossiler Brennstoffen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a 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.

§ 6 Eingrünung von Stellplatzanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes sind außerhalb der Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten und bis zu 1,00 m hohen Hecke aus einheimischen Gehölzen einzugrünen.

§ 7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur südlich gelegenen "Malgartener Straße" sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mindestens 9 Hochstämme (Stieleiche, mind. St.U. 14-16) in einem Abstand von mindestens 9,0 m zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind fachgerecht zu ersetzen. In der gesamten vorgenannten Fläche sind Zufahrten und Zugänge von maximal insgesamt 10 m Breite zulässig.

§ 8 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 Sögeln' 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 Biotoptypenkartierung 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 3.903,40 WE kann das Defizit von 3.824,50 vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind der Anlage zum Umweltbericht (tabellarische Auflistung und Lagepläne) zu entnehmen.

B) Hinweise

1. Einsicht in DIN-Normen
Die im Bebauungsplan Nr. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln" genannten DIN-Vorschriften sowie Gutachten können bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

2. Verkehrliche Immissionen
Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 150 (K 150) südlich des Gebietes beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. Landwirtschaftliche Immissionen
Der Ortsteil Epe ist klasssisch landwirtschaftlich geprägt und weist in der Innerortslage viehhaltende Betriebe auf. Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind als ortsüblich 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, 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.

5. Unabhängige Löschwasserversorgung
Für die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbrunnen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu errichten. Die genaue erforderliche Größe ist mit der Feuerwehr bzw. Brandschutzbeauftragten des Landkreises abzustimmen.

6. 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 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 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 ge-meldet 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.

7. 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. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

8. Artenschutz
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden Faunistische Gutachten für die Artgruppen der Brutvögol sowie der Fledermäuse erstellt. Bei den faunistischen Untersuchungen in Bezug auf die Artgruppe der Brutvögel wurden mit dem Feldsperling, Kuckuck, Star, Stieglitz und Sumpfmeise fünf Brutvogelarten nachgewiesen, die in der aktuellen Roten Niedersachsens mindestens auf der Vorwarnliste geführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst wurden keine Brutvögel festgestellt.
Im Rahmen der Erfassungen der Fledermäuse konnten sechs Fledermausarten nachgewiesen werden:
Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler sowie Bart- und Wasserfledermaus.
Ein Großteil der Fledermausaktivitäten im UG ist auf die Zwergfledermaus zurückzuführen. Von allen Arten wurden ausschließlich jagende Individuen beobachtet. Quartiere wurden im UG jeweils nicht festgestellt. Im Plangebiet selbst bestehen grundsätzlich keine Strukturen (Altbäume, Gebäude), die als Fledermausquartier dienen können.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Anpassungen) werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

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

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

0,6 | (0,6)	Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
FH 8,00 m	Firsthöhe, als Höchstmaß

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleis- tungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich

F Feuerwehr

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

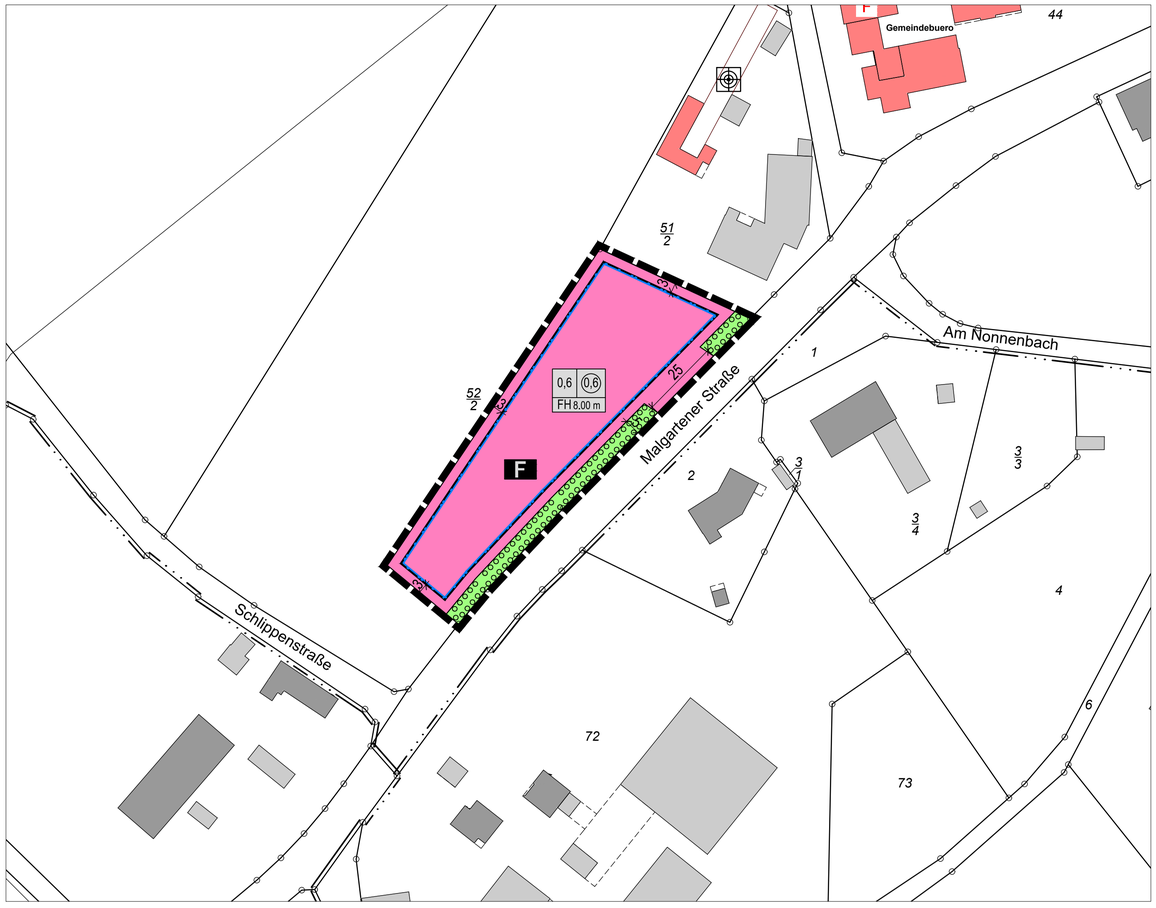
9. Öffentliche Grünflächen

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)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

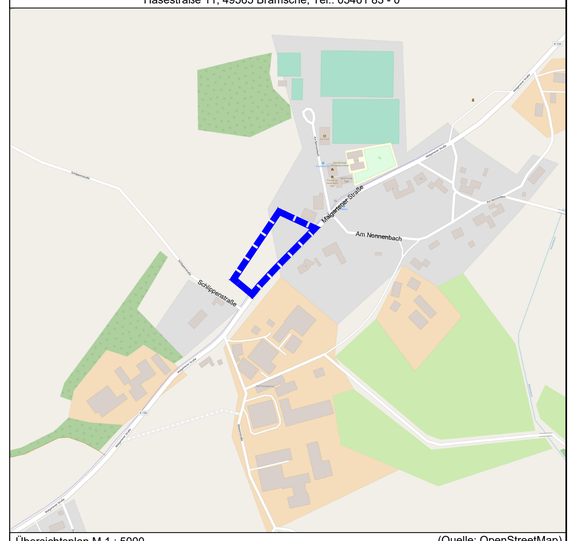
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



STADT BRAMSCHE

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

Hasestraße 11, 49565 Bramsche, Tel.: 05461 83 - 0



Übersichtsplan M 1 : 5000 (Quelle: OpenStreetMap)

Bebauungsplan Nr. 169

`Feuerwehr Epe - Sögeln´

Datum: 24.04.2023
Maßstab: 1 : 1000

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Bearbeitet: Drewes
Gezeichnet: Behrens