PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 in der aktuell gültigen Fassung in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande", der Stadt Bramsche, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht, beschlossen.

Bramsche, (Siegel)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 28.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, (Siegel)

Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. P250019

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Schiepztup Flur: 3 und 4 Maßstab: 1:1000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Da dieser Planunterlage zu Grunde liegende Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.2025).
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.

Vermessungsbüro Alves Flüssmeyer
Dipl.-Ing. Klaus Alves | Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Zugelassen für das Land Niedersachsen

Danziger Straße 17 * 49610 Quakenbrück * Tel.: 05431/9431-0 * Fax: 05431/9431-31

Quakenbrück, (Siegel)

Öffentl.best.Verm.Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erschi. Umweltbericht wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche,

Fachbereichsleiter

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande", der Stadt Bramsche, einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. In diesem Zeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes unter der Internetadresse www.bramsche.de/bekanntmachungen veröffentlicht und zusätzlich als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Bramsche ausgelegt. Stellungnahmen konnten unter der Internetadresse bauleitplanung@stadt-bramsche.de abgegeben werden.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt worden.

Bramsche, (Siegel)

Der Bürgermeister

Veröffentlichung und Öffentlichkeitsbeteiligung einschl. Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande", der Stadt Bramsche mit der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande", der Stadt Bramsche mit Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter der Internetadresse www.bramsche.de/bekanntmachungen veröffentlicht und zusätzlich als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Bramsche ausgelegt. Stellungnahmen sollten möglichst unter der Internetadresse bauleitplanung@stadt-bramsche.de abgegeben werden.
In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über das Landesportal http://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

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. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande", mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bramsche, (Siegel)

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande", 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. 185 „Gewerbegebiet Auf dem kleinen Sande" mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, (Siegel)

Der Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes der Stadt Bramsche sind gemäß § 215 BauGB beachtliche Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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 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 23. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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)

MI 1.2.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GEe 1.3.1. eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
3.0 2.3. Baumassenzahl
0,4 2.5. Grundflächenzahl
III 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a 3.0. abweichende Bauweise
o 3.3. offene Bauweise
3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität (Trafostation) Gas

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch, DN800 (geplant)

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

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
10.1. Wasserflächen, offener Graben
10.1. Wasserflächen, Regenrückhaltebecken
F Fließgewässer III. Ordnung
10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB Regenrückhaltebecken
10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

III a/IIIb Wasserschutzgebietszone
WSG Wasserschutzgebiet

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

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)
13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b 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)
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen
65 dB(A) / 42 dB(A) Zulässige Emissionskontingente in db(A)
15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Errichtung des Grundstückes erfolgt. Zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind die in der Planzeichnung NN-Höhenpunkte an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NN-Höhenpunkten durch Mittelung festzulegen.
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

a) Gewerbegebiet – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Innerhalb der Gewerbegebiete sind alle Ausnahmtsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) nicht zulässig.

a) Mischgebiet – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Innerhalb des Mischgebiete sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Punkt 8 BauNVO nicht zulässig.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

b) Gliederung des Mischgebiet (gem. § 9 Abs. 2d Abs. 3 BauGB)
Innerhalb der Mischgebiete ist auf jedem einzelnen Grundstück die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe einzuhalten. Es dürfen keine eingeschränkt Wohngebäude errichtet werden. Eine Wohnung ist mit dem gewerblichen Gebäude zwingend zu verzahnen.
Bei Teilung eines Grundstückes ist auf jeder entstehenden Grundstücksfläche wiederum zwingend eine gewerbliche Nutzung nachzuweisen.

c) Einzelhandelsbetriebe (gem. § 1 Abs. 5 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

d) Gewerbegebiete – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO, Emissionskontingentierung
Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, bezogen auf 1 m^2 der Grundstücksfläche, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche (TL)	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
TF 1	64	49
TF 2	56	41
TF 3	63	48
TF 4	67	52

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwerten an dem maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrößе).

Allgemeiner Hinweis:
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden in der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

a) Höhenbezugspunkt
Der unteren Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Hauptdörper) ist der NN-Höhenpunkt in der Mitte der das Baugrundstück abschließenden Straßenbegrenzungslinie, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt. Zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind die in der Planzeichnung NN-Höhenpunkte an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NN-Höhenpunkten durch Mittelung festzulegen.

a) Gewerbegebiet
Gewerbegebiet: Die maximale Höhe der Hauptbaukörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 12,00 m festgesetzt. Bei einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden sind Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von max. 11,00 m zulässig, die Summe der höheren Baukörper darf höchsten 10% der Grundfläche des Gebäudes betragen.
Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Siloanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlagen einschließlich deren Einhausungen.

b) Mischgebiet
Mischgebiet: Die maximale Höhe der Hauptbaukörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 10,00 m festgesetzt. Die einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden sind Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von max. 11,00 m zulässig, die Summe der höheren Baukörper darf höchsten 10% der Grundfläche des Gebäudes betragen.
Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Siloanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlagen einschließlich deren Einhausungen.

§ 3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In der abweichenden Bauweise festgesetzt, dass Gebäude auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine Seitenlänge von 50 m überschreiten dürfen, die Grenzabstände sind nach den Vorgaben der NBauO einzuhalten

§ 4 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die maximal zulässige Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf im Gewerbegebiet auch nicht durch Nebenanlagen, *Zuwegungen, Zugänge, aller Art und versiegelter Flächen* überschritten werden.

§ 5 Stellplätze (gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 2, u Nr. 20 BauGB)
Um die Versiegelung in Geltungsbereich zu reduzieren, sind PKW-Stellplätze mit wasserturchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Spitflüge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen. Diese Flächen sind in die GRZ einzurechnen.

§ 6 Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen als Hauptanlagen sowie als Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn sie den auf demselben Grundstück zulässigen gewerblichen Nutzungen dienen. Eine Inanspruchnahme von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze, die einer außerhalb des jeweiligen Grundstücks gelegenen Hauptnutzung dienen, ist ausgeschlossen.

§ 7 Flächen für Wald / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und 20 BauGB)
Zum planbegleitenden Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erhält der Bebauungsplan folgende Wald-/Ausbaumerkmalen
Eigendynamische Waldentwicklung: Die vorhandene Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten und einer weitgehend natürlichen, eigendynamischen Waldentwicklung zu überlassen. Der Wald wird mit Ausnahme notwendiger Maßnahmen im Sinne der Verkehrssicherung aus der Nutzung herausgenommen, um eine langfristige Sicherung und Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes mitsamt vorhandener und künftig entstehender Baumhöhlen und sonstiger Kleinhabitate zu gewährleisten.
Zu erhaltende Gehölze sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

§ 8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der umgrenzte Bereich ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten und als extensiv gepflegte Gras- und Staudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Teilbefestigung mit Schotterrasen für eine Feuerwehrumfahrt ist erforderlichenfalls zulässig.

§ 9 Grünordnerische Festsetzungen

a) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Im Umfeld der vorhandenen alten Hofstelle im Plangebiet befinden sich alte Eichenbestände, welche durch die gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung zu erhalten sind.

Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

b) Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
Der Böschungsbereich (Brückenrampe) der Varusstraße im Nahbereich des Mittellandkanals ist mit heimischen Strauch- und Baumarten bestockt. Dieser gehölzbestand ist zu erhalten und erforderlichenfalls durch gebietseinheimisches Pflanzenmaterial entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu ergänzen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

c) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Zur Abgrenzung der Varusstraße zum angrenzenden Gewerbegebiet erfolgt auf 10 m Breite die Pflanzung einer Strauch Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen. Die Hecke wird sechs- bis siebenreihig mit Reihen- und Pflanzabständen von 1,5 m angelegt. Der Baumanteil hat ca. 30 % zu betragen.

Für die Gehölzpflanzungen ist gebietseinheimisches Pflanzenmaterial entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Gehölzliste – heimische Gehölze für Flächen mit Pflanzbindung	
Name dt.	**Name bot.**
Baumarten. Mindes-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Strauchgehölze. Mindest-Pflanzequalität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Gemeiner Faulbaum	*Frangula alnus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambous nigra*

d) Begrünung der unversiegelten Grundstücksabschnitte (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Je 400 m² der von Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksabschnitte ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):
Baumarten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sumpf-Eiche	Quercus palustris Münchh.

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 16-18

§ 10 Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)
Die Fläche für die Wasserwirtschaft besteht aus einer dauerbepannten Wasserfläche (Nassbecken) und einer umgebenden Grünfläche. Der gesamte Bereich ist naturnah zu gestalten.

Das Nassbecken erhält eine geschwungene, abwechslungsreiche Uferlinie mit wechselnden, vorwiegend flachen Böschungsneigungen. Am Nassbecken erfolgen im Böschungs- und im nahen Uferbereich abschnittsweise Initialpflanzungen zur Entwicklung von Weidenufergehölzen aus standortheimischen Weidenarten. Des Weiteren erfolgen punktuelle Initialpflanzungen zur Entwicklung von Röhrichtstrukturen, die auch als Ersatzbesnarium für verloren gehende Vogelbrutplätze (siehe Fachbeitrag Artenschutz) dienen können.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit wird die natürliche Entwicklung von Uferregetation/ Röhrichtbeständen zugelassen und eine notwendige Pflege (Mahd/auf den Stock setzen) abschnittsweise unter Erhalt von jeweils mindestens einem Drittel der Vegetationsbestände durchgeführt.

Die Grünfläche ist als extensive Gras- und Staudenflur anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Für eine Anwaid ist ausschließlich Saatgut entsprechend der örtlichen Bodenverhältnisse zu verwenden. Eine Mahd erfolgt einmal jährlich möglichst im Spätsommer.

§ 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)
Für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es ist geplant, dass die Stadt geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen bereitstellt. Die Zuordnung der Ersatzmaßnahmen kann dann durch den Stadt Bramsche nachweist. Der Nachweis erfolgt bis spätestens zum Satzungsbeschluss des B-Planes.

§ 13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz der Umwelt vor Lichtemissionen und zur Gewährleistung einer fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung sind für die Außenbeleuchtung der Gewerbegebäude nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe mindestens vergleichbar mit Natriumdampflampen (2.000 K) zulässig. Es sind LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektrbereich, Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abdeckungen nach oben und zur Seite zulässig. Die Lampen sind bedarfsgesteuert und möglichst niedrig aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystem gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO
Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystem in Form von Platten aus Styropor (EPS) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

§ 2 Werbeanlagen (§ 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

a) Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude und dort nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlage in Form eines Firmenlogos und – namens zulässig.

b) Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude dürfen die folgenden Maximallängen an den jeweiligen Gebäudefronten nicht überschreiten:
- Bei einer Länge der Gebäudefront bis einschließlich 50 m: insgesamt ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch 12,5 m Gesamtlänge.
- Bei einer Länge der Gebäudefront über 50 m: insgesamt ein Viertel der Länge der betreffenden Gebäudefront.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m und eine Breite sowie Tiefe von jeweils maximal 5 m nicht überschreiten.

c) Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem und sich bewegendem Licht,
- akustische Werbeanlagen und Himmelsstrahlenanlagen sowie
- Werbeanlagen in greller Farben (Leuchtfarben) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 5015).

C) **Hinweise/Empfehlungen**

1. Verkehrliche Immissionen
Von der Bundesstraße 218 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen
Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der Schweinemastanlage innerhalb des Planungsgebietes resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Bodenfunde
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologe, Lotzestraße 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Kampfmittelbeseitigung
Ergebnis der Luftbildauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom ..... Die Auftraggeber zeigen ..... Bombenabwurfgebiet innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) ..... Für einen Teilbereiche sind keine Aussagen möglich, da die Bereiche im Wald liegen.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.

5. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 218 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 218 angrenzen, sind entlang der Straßenseitengrenzungszeile mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zulassrtsrichtlinien und § 15 NBauO).

6. Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes
Innerhalb des Plangebiets befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen (Abwasserbeseitigungsbetrieb Stadt Bramsche, Wasserverband Bersenbrück, Stadtwerke Bramsche, Westnetz, Telekom). Die Versorgungsunternehmen weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen der Schutz der Leitungen zu gewährleisten ist und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich ist.

8. Telekommunikation (gem. § 77h Abs. 4 Telekommunikationsgesetz)
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeinnern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

09. Artenschutz
Nach der Fertigstellung des Fachbeitrages Artenschutz werden die zwingend umzusetzen Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

10. Grünordnung

1. Die Gehölzlisten sind nicht abschließend. Nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten oder Sorten der genannten Arten sind zulässig, wenn sie mit der Stadt Bramsche –Fachbereich 4 – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt- abgestimmt sind. Nadelgehölze und Koniferen sind grundsätzlich nicht zulässig.

2. Aufgrund mehrfacher Vorteile z.B. im Hinblick auf eine ergänzende Regenwasserspeicherung und –rückhaltung insbesondere bei Starkregenereignissen, positiver umgebungsklimatischer Effekte sowie einer ästhetischen Aufwertung der Gewerbeflächen wird eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Dächern mit Neigungen < 15° empfohlen (Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaft). Hierbei sollte die Begrünung mit einem Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter angelegt werden.

3. Die Stadt Bramsche empfiehlt im Hinblick auf klimatischer, ökologischer und ästhetischer Vorteile eine Fassadenbegrünung insbesondere an den südexponierten Fassaden. Es sollte eine Begrünung geschlossener