

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 165 „Westliche Hohe Hase“, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Bramsche, 07.10.2019 (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird vorgenommen. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, 07.10.2019 gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – ausgearbeitet.

Bramsche, 07.10.2019 gez. Greife
Der Fachbereichsleiter

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Epe, Flur: 16, Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© Januar 2014



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.11.2017). 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.

Vermessungsingenieurin Fließmeyer

Inh. Kirstin Fließmeyer

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Beratende Ingenieurin

Arndtstraße 33 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96337-0 • Fax: 0541/9633777

Osnabrück, 28.10.2019 (Siegel) gez. Fließmeyer
Öffentl. best. Verm. Ing.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.05.2018 bis 15.06.2018 einschließlich 13.11.2017 durchgeführt. In diesem Zeitraum waren die Vorentwürfe im Rathaus der Stadt Bramsche einsehbar und über www.bramsche.de/bekanntmachungen abrufbar. Am 23.05.2018 fand zusätzlich ein Informations- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Bramsche statt.

Bramsche, 07.10.2019 gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ 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 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de/bekanntmachungen sowie über das Landesportal http://wvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 25./26.02.2019 statt.

Bramsche, 07.10.2019 gez. Pahlmann
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. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 01.10.2019 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, 07.10.2019 gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 20 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 30.10.2019 tritt der Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, 04.11.2019 (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)

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 Bebauungsplans

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

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

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

Füllschema der Nutzungsschablone	
WA	Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)
0,4 0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
II 0,4 0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
30-50	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
30-50	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise
30-50	nur Sattel-, Waln- und Mansarddächer mit einer Dachneigung 30-50° zulässig
30-50	max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

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

- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigter Bereich

- 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

9. Private 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- 14.1. Erhaltung baulicher Anlagen: vorhandene Bruchmauer (§ 172 Abs.1 BauGB i.V.m. der textlichen Festsetzung §11)

15. Sonstige Planzeichen
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Stellplätze Ga Garagen/Carports
- 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)
- 42,77 m über NN
- 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)
- M Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO):

- a) Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NN angegebene Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals in der jeweiligen Erschließungsstraße anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch Mittelung festzusetzen. In der Planzeichnung sind die Kanaldeckel entsprechend gekennzeichnet.
- b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über Kanaldeckel anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.
- c) Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, darf die folgenden Höchstmaße nicht überschreiten:
- bei bis zu einem Vollgeschoss (I) im Bereich WA-1 und WA-3 beträgt die maximale Firsthöhe 8,50 m;
 - bei bis zu einem Vollgeschoss (II) im Bereich WA-2 beträgt die maximale Firsthöhe 9,50 m.

§ 2 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf von dem Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, 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 bei Einzelhäusern bis zu 20 % und bei Doppelhäusern bis zu 50 % überschritten werden.

§ 3 Geschossflächen, GFZ (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

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

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

- In den einzelnen WA-Bereichen ist eine unterschiedliche Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig:
- WA-1: maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhausbebauung und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte,
 - WA-2: maximal vier Wohneinheiten je Einzelhausbebauung,
 - WA-3: maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhausbebauung.

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

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den seitlichen Abstandsflächen zur Erschließungsstraße des jeweiligen Grundstücks, parallel zur Baufäche, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m².

Garagen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu Fußwegen hin einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.

Vor Garagen, Stellplätze und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.

§ 6 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen

Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie in den seitlichen Abstandsflächen zur Erschließungsstraße des jeweiligen Grundstücks, parallel zur Baufäche, und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftscarportanlagen und Garagen/Nebenanlagen über 60 m² sind mit einer einheitlichen Dachneigung (mindestens 12 Grad) auszuführen.

§ 7 Stellplätze

Um die Versiegelung im Geltungsbereich zu reduzieren, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien, wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splitterfuge, Rasenfuge), Rasengittersteine oder wassergebundener Decke zu befestigen.

§ 8 Zu- und Abfahrten der Grundstücke

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Grundstückszugänge sind von den Grundstückszufahrten bzw. Grundstücksfahrten ausgehen anzulegen. Im Bereich von Doppelhausanlagen ist pro Hauseinheit jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

§ 9 Behandlung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen entsprechend dem Arbeitsblatt der AVT-DVWK Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ auf dem Grundstück zu beseitigen.

§ 10 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bäume sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Bäume sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 und RASLGA vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Abgäbige Gehölze sind gleich nachzufpflanzten.

§ 11 Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandene Bruchsteinmauer ist gem. § 172 Abs. 1 BauGB zu erhalten.

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

- a) Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Als Dachform sind gleichseitig geneigte Sattel-, Waln-, Krüppelwaln und Mansardendächer von mindestens 30 Grad bis maximal 50 Grad zulässig.
- b) Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Für die Dacheindeckung sind rote bis braune (RAL 3000 bis 3011 und RAL 3013) sowie Kupfer nuancierte Farböne zu verwenden.
- Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelnden und reflektierenden Materialien ist unzulässig.
- Begründete Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig.
- c) Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Trauflänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunterliegenden Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muss mindestens 2 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegeln ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegeln vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

§ 2 Außenwandgestaltung:

Die Fassaden sind mit Naturstein, Sandstein oder rotem bis braunem Klinkerstein auszuführen. Für untergeordnete Bauteile ist auch eine Putzfassade in gedämpfter Farbgebung (RAL 1013 bis 1015, 7044 1002 und 1011) zulässig. Glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

Bei Doppelhäusern ist für die Fassade/Verblendung und die Dacheindeckung ein einheitliches Material zu verwenden.

§ 3 Nebenanlagen und Garagen:

Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten Faserzementplatten unzulässig. Grundsätzlich ist die Ausführung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Holzbauweise zulässig.

C) Umweltrelevante Maßnahmen

Gemäß *Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse* sind nachfolgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umzusetzen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG auszu-schließen:

- a) Baumaßnahmen in Form von Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar durchgeführt werden. Werden Abriss- und Umbauarbeiten vor Ende Februar begonnen und kontinuierlich fortgeführt, dürfen sie sich auch bis in die Brutzeit erstrecken.
- b) Sollte es bei Sanierungsarbeiten durch die Veränderung an dem Bruchstein-Mauerwerk (z.B. durch das Verfügen von Mauerspalt und -ritzen) oder durch die Beseitigung der vorhandenen Unflucht zum Verlust von Brutplätzen bzw. Fledermausquartieren kommen, sind die ähnlich strukturierten Fassaden möglichst umfangreich zu erhalten. Sollte ein Erhalt ähnlich strukturierter Fassaden nicht möglich sein, sind als CEF-Maßnahme geeignete alternative Brutplätze durch das Anbringen von Nistkästen bereitzustellen, um den Brutplatzverlust in Folge von Umbauarbeiten auszugleichen.
- c) Bei der Verfüllung von Kriechkellern im Zuge von Abrissarbeiten der Nebenanlagen wird empfohlen, bei Arbeiten außerhalb der Winterschlafperiode (Anfang November bis Ende März) zeitnah vor Beginn der Baumaßnahme eine Besatzkontrolle durch einen Fledermausspezialist durchzuführen. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.
- d) Zur Schaffung von Ersatzquartieren für Zwergfledermäuse an den Gebäuden sind neben dem Einbau spezieller Fassadensteine das Anbringen von Fledermauskästen oder Fledermausbrettern an einer der Giebelseiten als geeignete CEF-Maßnahmen zum Ausgleich von Quartiersverlusten vor-zuziehen.
- e) Um dem Verlust des Quartiers der Braunen Langohren entgegenzuwirken, sollte der obere Dachboden des Nebengebäudes (Gebäude 2 im *Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse*) möglichst in einem nicht ausgebauten Zustand erhalten bleiben.
- f) Falls im Zuge von Sanierungs- und Umbauarbeiten des Nebengebäudes (Gebäude 2 im *Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse*) eine Isolierung im obersten Bereich des Dachbodens erforderlich wird, ist mindestens ein Teilbereich der Dachboden nicht zu isolieren und mit einer entsprechenden Einflugmöglichkeit zu versehen, um so einem Quartiersverlust entgegenzuwirken.
- g) Sollten während der Bauphase Fledermäuse gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu kontaktieren, die das weitere Vorgehen bestimmt.

Umweltbaubegleitung

Vor und während der Bauphase wird eine Umweltbaubegleitung (UBB) eingerichtet. Die UBB trägt dafür Sorge, dass die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beachtet und Umweltschäden vermieden werden. Sie stellen weiterhin sicher, dass die umweltrelevanten Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan bzw. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, sowie die einschlägigen, auf den Schutz der Umwelt bezogenen gesetzlichen Vorgaben, im Zuge der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt werden.

D) Hinweise

1. Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraßen K 147 (Sägelner Allee) im Norden und K 150 (Margarener Straße) im Osten. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierende Staub-, Lärm und Geruchsimmissionen sind als ortsüblich anzunehmen.

3. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäße, Scherben, Holzkohleansammlungen, 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 Kreisarchäologie, 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 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

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsumternehmen. Bei Baumaßnahmen ist der Schutz der Leitungen zu gewährleisten. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich.

6. Artenschutz

Unabhängig von den artenschutzrechtlichen Vorgaben sind gemäß *Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse* folgende Empfehlungen zu berücksichtigen, um negative Auswirkungen auf die bestehenden Lebensfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden und zu minimieren:

- Möglichst umfangreiche Berücksichtigung der Belange von gebäudebewohnenden Tieren bei den anstehenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.
- Erhaltung der Lindenreihe als Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten. Mit Blick auf die Insektenproduktivität und damit auf die Nahrungsvorgängigkeit sollte die Versiegelung insgesamt so gering wie möglich gehalten werden. Sofern möglich, sollte für die Befestigung im Bereich der als Parkplatz vorgesehenen Flächen auf Rasengittersteine zurückgegriffen werden (s. § 7 textl. Festsetzung)

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Kulturdenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Von Seiten der Denkmalpflege der Unteren Denkmalschutzbehörde wird daraufhin gewiesen, dass sich westlich des Plangebietes das Baudenkmal „Wohnhaus Sägelner Allee 24“ befindet. Baumaßnahmen im Umfeld müssen Rücksicht auf das Baudenkmal nehmen und dürfen es in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Es empfiehlt sich, eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

