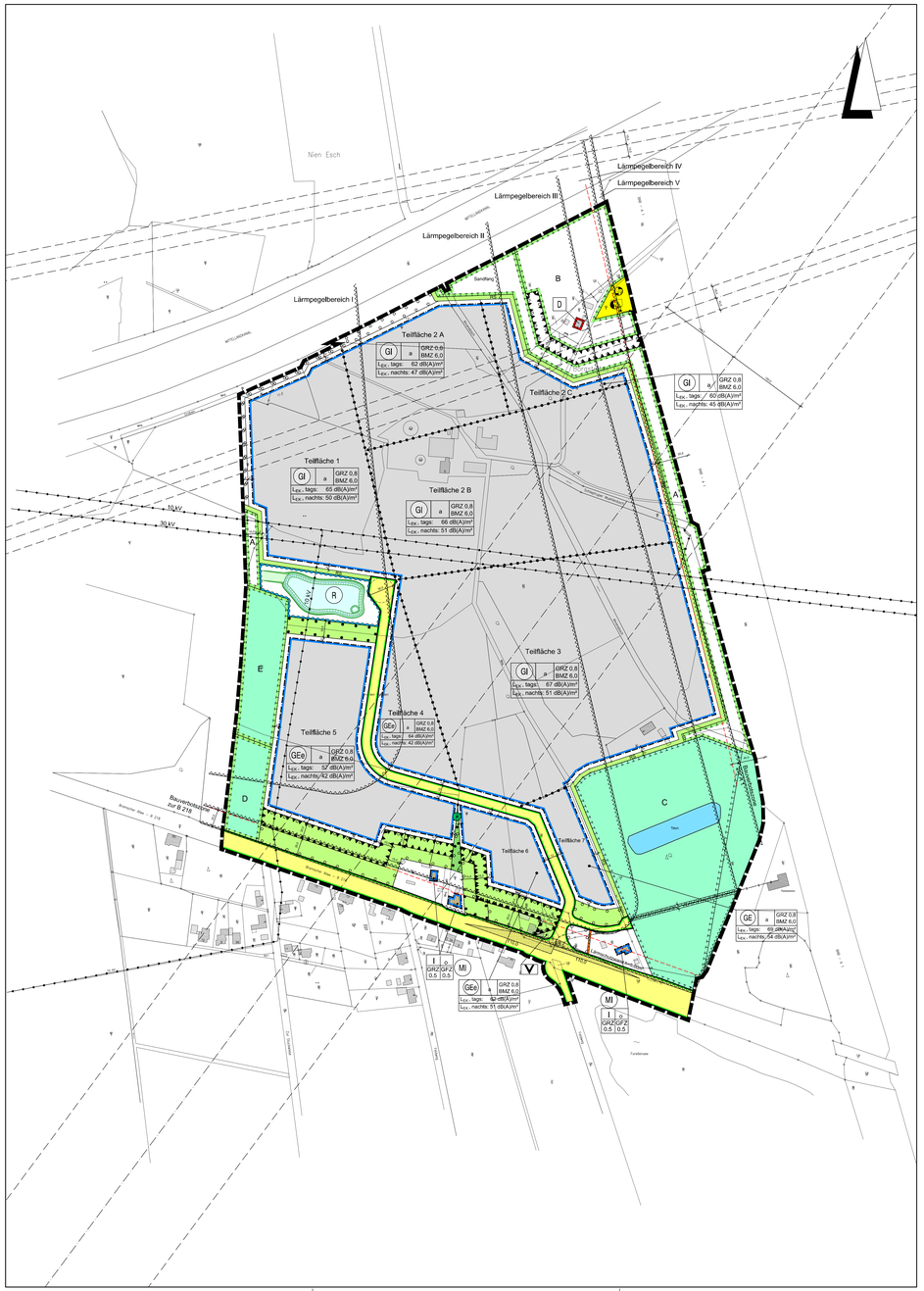
STADT BRAMSCHE
BEBAUUNGSPLAN NR. 155
"Industrie- und Gewerbegebiet A 1 / Schleptrup"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12 — Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

20 Wohngebäude mit Hausnummern

öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (B) überbaubarer Bereich — Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO — nicht überbaubarer Bereich
- (GRA) überbaubarer Bereich — Großflächiges Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO — nicht überbaubarer Bereich
- (I) überbaubarer Bereich — Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO — nicht überbaubarer Bereich

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

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, ein Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation — Wasser-Pumpstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch — Richtdurchrasse mit Schutzstreifen
- unterirdisch

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

- RS öffentliche Grünfläche / Räumstreifen
- private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (R) Regenrückhaltebecken

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

- Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- A - E — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. § 7 der textlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- a zu erhaltende Einzelbäume

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

- (D) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Landschaftswall (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand h= 5,00m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" mit Angabe der Teilfläche (Dezember 2006, Beuth-Verlag)
- Lärmpegelbereiche i.V.m. § 5 der textlichen Festsetzungen
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K sind ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 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)

Übernahme

Ingenieurbüro Westerbaus
Treffpunkt Wasserwirtschaft & Umwelt
Industriestraße 4
49565 Bramsche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

a) Industriegebiete und Gewerbegebiete - Nutzungsgliederung gem. §1 (4) BauNVO, Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK (Lärmemissionskontingente) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten,

Teilflächen	L_{EK}, tags (dB(A)/m²)	L_{EK}, nachts (dB(A)/m²)	Gebietsart B-Plan
TF 1	65	50	GI
TF 2A	62	47	GI
TF 2B	66	51	GI
TF 2C	60	45	GI
TF 3	67	51	GI
TF 4	64	42	GIEe
TF 5	57	42	GEe
TF 6	62	51	GIEe
TF 7	69	54	GE

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

b) Gewerbegebiete - Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1(6) BauNVO)
Innerhalb der Gewerbegebiete sind
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr.3 BauNVO (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO

nicht zugelassen.

c) Industriegebiete - Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1(6) BauNVO)
Innerhalb des Industriegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

d) Industriegebiete - Ausschluss von Nutzungen i.V.m. Störfallverordnung (gem. § 1(5) BauNVO)

Innerhalb der GI-Gebiete sind Betriebe, in denen Stoffe verwendet werden, die unter die Abstandsklassen I, II, III und IV gemäß den „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" (SPK: TAA-GS-1k, Störfallkommission/ Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung" (KAS-18-K) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) fallen, unzulässig.

e) Einzelhandelsbetriebe - gesamtes Plangebiet (gem. § 1 (5) BauNVO)
Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

f) Mischgebiete (gem. § 1 (5) und (6) BauNVO)
Innerhalb des Mischgebietes sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr.3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Sie sind im Sinne von § 6 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

a) Höhenbezugspunkt
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche/OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

b) Gewerbegebiet / Industriegebiet
Industriegebiet: Die maximale Höhe der Hauptkörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 18,00 m festgesetzt. Bei einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden sind Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB bis zu einer Höhe von max. 25,00m zulässig, die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstücks nicht überschreiten.
Gewerbegebiet: Die maximale Höhe der Hauptkörper, 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(1) BauGB bis zu einer Höhe von max. 15,00m zulässig, die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstücks nicht überschreiten.
Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Silolanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/ Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlagen einschließlich deren Einhausungen.

c) Mischgebiet
Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First, 12,00m nicht überschreiten.

§ 3 Bauweise
In der abweichenden Bauweise als offene Bauweise wird bestimmt, dass Gebäude eine Seitenlänge von 50 m überschreiten dürfen, die Grenzabstände sind nach den Vorgaben der NBauO einzuhalten.

§ 4 Grundflächenzahl
Die zulässige Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf gem. § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO auf eine GRZ 1,0 durch zweckgebundene Nutzungen, wie Lagerplätze, Abstell- und Ausstellungsflächen für Ersatzteile und die vor Ort produzierten Maschinen und/oder Produkte überschritten werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Teilfläche 5, hier gilt eine max. zulässige GRZ von 0,8, eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig.

§ 5 Lärmschutz

Immissionsschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB - Verkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,res des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45	40

Fenster zu Schlafräumen in Ausrichtung zu den Lärmquellen (Straßenführungen) sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außenpegelschutzpegel Lm > 45 dB(A) überschritten wird, sind zur Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Für das Gebäude In der Welle 2 besteht Anspruch auf Lärmminderungsmaßnahmen gemäß 16. BImSchVO, Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch die 24. BImSchV geregelt.

§ 6 Bepflanzung /Begrünung

a) Begrünung - Stellplätze (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b)
Je 10 Stellplätze ist auf dem Betriebsgelände mindestens ein hochstämmiger Baum, Stammumfang 18 bis 18 cm, innerhalb des zugehörigen Grundstücksbereichs anzupflanzen (s. nachfolgende Pflanzenliste) und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.

Außerdem sind die Stellplätze für PKW so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens unter Verwendung von z.B. Rasengittersteinen, Fugensteinen, Schotterrasen, o.ä. gewährleistet ist.
Bei natürlichen Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen,

Standortgerechte Baumarten für Pflanzlisten (Auswahlliste):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

b) Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) 25b BauGB)
Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind mit gebietsheimischen Pflanzen gemäß DIN 18916 flächig im Diagonalverband zu bepflanzen (Pflanzabstand in den Reihen 1 m, zwischen den Reihen 1,50 m) und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind fachgerecht zu ersetzen.

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):
Bäume/arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Straucharten:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Salı-Weide	Salix caprea
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

c) Landschaftswall
Die im Plangebiet festgesetzten Landschaftswälle sind mit einer Höhe von 5,00m über Geländeoberkante zu errichten. Die Wälle sind wallförmig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste § 6b dieser Festsetzungen).

§ 7 Maßnahmenflächen Naturschutz (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)

a) Maßnahmenfläche A
Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke" mit der Kennzeichnung A festgesetzten Fläche ist der Verlauf des Ahrensbach / Schleptruper Mühlenbach neu herzustellen. Die Gewässerrandstreifen sind punktuell auf ca. 20-30 % der Fläche mit gebietsheimischen Erlen und Weiden zu bepflanzen. Ca. alle 20 m ist bewusst mehrfach verschulzte Baumschulware zu verwenden, um kurzfristig neue Leitstrukturen für Hirschkäfer und Fledermäuse zu schaffen. Die übrige Fläche soll weitgehend der Sukzession überlassen werden. Bei der Gewässerpflanzung sind naturnahe Gewässerstrukturen wie abwechslungsreiche Böschungen, Versicht auf Eintrag fremder Materialien zur Böschungs- und Sohlsicherung und der weitestgehende Erhalt bzw. die Möglichkeit einer natürlichen Gewässerdynamik zu berücksichtigen. Bei der Neugestaltung des Gewässers sind die Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigen, nach denen für alle Gewässer ein guter ökologischer Zustand zu erreichen ist.
Bei der Umsetzung der Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung zwingend erforderlich, zur Koordinierung der Arbeitsschritte bei der Umleitung des Gewässers zum Schutz der Gewässerfauna.

b) Maßnahmenfläche B
Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke" mit der Kennzeichnung B festgesetzten Fläche sind Streuobstwiesen aus hochstämmigen Obstbäumen auf artenreichem Extensivgrünland anzulegen.

Bei der Auswahl der Obstsorten sind alte, regionale Sorten zu bevorzugen. Der Anteil Süßkirschen sollte rund. 50 % der Bäume betragen, zur Schaffung neuer Nahrungsquellen für den Hirschkäfer. Weiterhin sind im nördlichen Teil entlang der Gehölze am Mittellandkanal ca. 7 künstliche Brutplätze für den Hirschkäfer (Hirschkäfermeiler) herzustellen.

Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahlliste in Anlehnung an die Informationsbroschüre „Obstbaumwiesen" des Landkreises Osnabrück):

Apfelsorten:	
Finkenwerder Prinzessapfel	Ontario
Geheimrat Oldenburg	Roter, grüner Boskoop
Ingrid Marie	Rote Starmreinette
Birnensorten:	
Alexander Lucas	Gräfin von Paris
Clapps Liebling	Köstliche von Charneau
Conference	Vereinsdechant
Pflaumen- und Zwetschensorten:	
Althans Reneklode	Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche	Nancy-Mirabelle
Große, grüne Reneklode	Zimmer Frühzwetsche
Süßkirschensorten:	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Kassins Frühe
Dönissens Gelbe	Regina
Große Prinzessin	Schneiders späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	
Sauerkirschensorten:	
Konzaer Weichsel	Schattenmorelle
Morellenfeuer	

c) Maßnahmenfläche C -
Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke" mit der Kennzeichnung C festgesetzten Fläche sind die standortfremden Nadelforste in einen naturnahen Laubwald umzuwandeln, und langfristig nach ökologischen Kriterien zu bewirtschaften. Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:
- Der strukturarme, noch relativ junge Kiefernforst (Bestandsplan Nr. 1 ,22,2, WZK) ist komplett zu roden. Es erfolgt eine Anpflanzung mit gebietsheimischen und standortgerechten Laubhölzern. Der nördliche Waldrand ist mit Pflanzgruppen unterschiedlich hoch wachsender Straucharten zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen und Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Die Neuanpflanzung ist mit einer Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen.
- In dem Erlen-Lärchen-Mischbestand ist die Lärche vollständig zu entfernen. Die Erlen sind zu belassen. Evtl. vorhandene Douglasien sind ebenfalls zu entfernen. Die frei werdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
- In dem von Kiefern dominierten Eichenmischwald sind die Kiefern sukzessive zu entfernen und an dem Bestand zu nehmen. Vorhandene Eichen und Buchen sind zu erhalten. Frei werdende Flächen sind der Sukzession zu überlassen, ggf. muss natürlicher Kiefernaufwuchs reduziert werden. Langfristig ist die Entwicklung zu einem naturnahen und v.a. strukturreichen Laubmischwald anzustreben.
- An dem Stillgewässer ist die Nutzung als Angelgewässer/ Fischteich aufzugeben, Ggf. vorhandene Uferbefestigungen sind zu entfernen.

d) Maßnahmenfläche D
Auf der in der Planzeichnung als „Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke" mit der Kennzeichnung D sowie als Wald festgesetzten Fläche erfolgt eine Ersatzaufforstung eines naturnahen Eichenmischwaldes. Der Waldrand ist mit Pflanzgruppen unterschiedlich hoch wachsender Sträuchern auszuführen. Die Anpflanzungen sind von Wildverbiss durch einen Einzäunung zu schützen. Die Pflege soll in Anlehnung an das Niedersächsische Waldgesetz als naturnahe Waldwirtschaft erfolgen. Weiterhin sind auf der Fläche Kompensationsmaßnahmen für den Hirschkäfer umzusetzen. Hierzu zählen die Anlage ca. 7 Stück künstlicher Brutstätten (Hirschkäfermeiler) am östlichen Waldrand, das Freihalten trockenwarmer Saumstrukturen in diesen Bereichen und Schutz vor Zerstörung durch Befahren oder Lagerung durch z.B. Einzäunungen.

e) Maßnahmenfläche E
Die Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Waldfläche sowie der östlich angrenzenden Eichen-Baumreihe sind artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für Fledermäuse umzusetzen (vergl. Artenschutzbeitrag). Als kurzfristiger Quartierersatz sind Kästen in den Bäumen aufzuhängen bzw. anzubringen:
- 6 Holzbeton-Fledermauskästen (Rundhöhlen) für den Großen Abendsegler
- 4 Überwinterungskästen
- 5 Flachkästen für Zwergfledermäuse

Der Wald ist weitgehend aus der forstlichen Nutzung herauszunehmen, um eine langfristige Sicherung bzw. Entwicklung natürlicher Baumhöhlen in Altbäumen zu ermöglichen.

§ 8 Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
Auf der festgesetzten Fläche für die „Regelung der Wasserwirtschaft" sind entsprechend dem Bedarf Anlagen für die Oberflächenentwässerung (Regenwasserrückhaltebecken) zu erstellen. Der gesamte Bereich ist naturnah zu gestalten. Im Nahbereich zum Regenwasserrückhaltebecken (RRB) innerhalb der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen) ist die Entwicklung einer extensiven Gras- und Staudenflur vorzusehen.

§ 9 Baugrenzen
Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise durch Lagerflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Ersatzteile überschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB sind innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht an den südorientierten Seiten der Gebäude nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Verkehrliche Immissionen
Das Plangebiet wird von der Bramscher Allee (B 218) im Süden und durch die Bundesautobahn A1 im Osten beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrslage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet liegt im Nahbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen; zeitweise auftretende Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung (z.B. entsprechende Gülledüngung) sind daher als Vorbelastung hinzunehmen."

3. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten 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 Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder-4433) unverzüglich gemeldet werden.

4. Bauverbotszone / bauliche Anlagen und Werbeanlagen
Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standortbreiten) der Bundesstraße 218 bzw. von 40 - 100 m der Bundesautobahn 1, (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 1 bzw. an die Bundesstraße 218 angrenzen, sind entlang der Straßenlängsgrenze mit einer festen blickmässigen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zulassungsrichtlinien und § 15 NBauO).

5. Öffentliche Grünfläche / Fläche Gewässerunterhaltung (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Räumstreifen (RS) entlang des Gewässers sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. §§ 44 ff BNatSchG
Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:
- Die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens, Entfernen von Bewuchs) darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und damit ab Anfang August bis Ende Februar erfolgen. Soll in den Offenlandbereichen von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist zuvor durch einen Fachkundigen Ornithologen zu prüfen, dass auf den betroffenen Flächen keine Brutstandorte vorhanden sind. Die UNB ist hierüber zu informieren.
- Gehölzfällarbeiten sind zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen. Von den Fällarbeiten muss eine Höhlenbaumkartierung sowie endoskopische Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermäuse erfolgen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, i.d.R. sollte mit der Fällung gewartet werden, bis die Tiere das Quartier verlassen haben. Alternativ müsste unter Beisein eines Fledermaussachverständigen die Fällung derart durchgeführt werden, dass Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden können.
- Die Rodung von potentiell bedeutenden Baumstubben für Hirschkäfer (sh. Umweltbericht) sollte zu Beginn der Hauptflugperiode der Hirschkäfer (ca. Anfang Juni, witterungsabhängig) erfolgen.
- Der Abriss des überplanten Gebäude sollte ebenfalls im Winter erfolgen. Vor dem Abriss ist eine Kontrolle auf überwinternde Fledermäuse durchzuführen. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist sowei möglich eine fachgerechte Bergung durchzuführen.
- CEF-Maßnahmen: Schaffung von Ersatzquartieren im unmittelbaren Umfeld (sh. Maßnahmenfläche E):
  - 6 Holzbeton-Nistkastenkästen (Rundhöhlen) für den Großen Abendsegler
  - 4 spezielle Überwinterungskästen (Großer Abendsegler)
  - 5 Flachkästen für Zwergfledermäuse an Bäumen
  - 10 Kästen oder spezielle Fassadensteine für Zwergfledermäuse in unterschiedlichen Expositionen an den neu herzustellenden Gebäuden oder bestehenden Gebäuden im unmittelbaren Umfeld
- Sicherung einzelner Altbäume zur Entwicklung natürlicher Baumquartiere für Fledermäuse (sh. Maßnahmenfläche E)
- Lichtimmissionen auf Altholzbestände sind zu vermeiden und auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Hier sind punktgenaue, und abgeschirmt strahlende Leuchten mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Als Leuchtmittel kommen insektenfreundliche Lampen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum infrage, z.B. warm- oder neutralweiß abstrahlende LED-Lampen.

7. Kampfmittelbelastung
Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes: Seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst) wird mitgeteilt, dass nicht ausgeschlossen werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Gesonderte Kampfmittelsondierungen werden ausdrücklich nicht gefordert.

Ergebnis der Luftbildauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom durch 12.06.2015:
Die hier vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Anlag ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Für Teilbereiche ist keine Aussage möglich, da sie entweder bewaldet waren oder durch Bombentrichter und Schatenwurf von Bäumen bzw. Gebäuden nicht einsehbar sind.
Gegen die vorgenannte Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln - Hannover, zu benachrichtigen.
Die Auswertung von Luftbildern ist kostenpflichtig. Die Kosten der Auswertung hat die Stad