Planunterlage	Auftragsnummer: P20030
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 LGLN
Landkreis:	Osnabrück
Gemeinde:	Eggermühlen
Gemarkung:	Bockraden
Flur:	7 u. 8
Maßstab:	1: 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden 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 nichtlegione oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie eignet sich die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.01.2021).
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.

Angefertigt durch ÖbVI Jens Alves
Quakenbrück, den

Anbiegegrenze

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE_e Gewerbegebiete mit Einschränkungen
Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3.1

Maß der baulichen Nutzung

(1,0) Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

L_{EK} maximale Emissionskontingente L_{EK} (nach DIN 45691)
tags / nachts in dB(A) / m² (s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich - (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat - (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2)

Sonstige Planzeichen

0° A 90° Richtungssektoren A - C (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

20,0 Wald - Fall- und Fällgrenze, Abstand 20,0 m

70,0 70,0 Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 5)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Eggermühlen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **16.05.2022** als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 sowie § 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GEe) gemäß § 8 BauNVO
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 u. GEe2 sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art,
2. nicht erheblich belästigende öffentliche Betriebe,
3. Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind:
1. Lagerplätze
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Geschäftsgebäude,
6. Wohnungen, auch nicht für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen.

1.2 Im GEe sind Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, nicht zulässig: Bücher, Zeitungen, Zeitschriften; Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Bürومöbel); Kunst, Antiquitäten; Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel; Baby-, Kinderartikel; Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren; Fotoartikel, Optik; -Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien; Teppiche; Musikinstrumente, Musikalien; Uhren, Schmuck, Silberwaren; Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte); Lebensmittel, Getränke; Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren; Blumen; Zooartikel, Tiere, Tierernährung.
Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.
Sonstiger Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder anderen produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet steht, der Hauptnutzung untergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden ist („Annex-Handel"). Die Verkaufsfläche je Betrieb darf dabei 100 m² nicht überschreiten.

1.3 Im GEe sind Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (hier insbesondere Bockradener Straße) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,50 m nicht überschreiten.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 12,00 m nicht überschreiten. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um 3 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen zulassen.

2.3 Die Grundflächenzahl (0,6) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Im GEe sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:

GEe 1: tagsüber (6-22 h) 62 dB(A), nachts (22-6 h) 47 dB(A)
GEe 2: tagsüber (6-22 h) 64 dB(A), nachts (22-6 h) 49 dB(A)

Die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK,i der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 können entsprechend des im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt erhöht werden (siehe hierzu auch Kap. 5.5.2 des Fachbeitrags Schallschutz, RP Schalltechnik, 27.10.2021).

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EKzus. T [dB(A)]	EKzus. N [dB(A)]
A	300,0	15,0	5	5
B	15,0	130,0	0	0
C	130,0	300,0	10	10

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
X: 32419057,90 / Y: 5825094,08

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte *j* im Richtungssektor *k* das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,i}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgröße).

4. Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

4.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche).

4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 In den Verkehrsflächen ist je angefangene 500 m² Verkehrsfläche innerhalb der Verkehrsfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5.2 Im GEe ist je angefangene 1.000 m² Baugrundstück auf dem Baugrundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5.3 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.3 des Umweltberichts zu verwenden.

5.5 Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv, Vegetationstragschicht mind. 5 cm Einbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Arbeitsblatt DWA-A/M 102) sowie die Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung inkl. Anhängen (Ing.-Büro Hans Tovar & Partner, 11.02.2022) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

6.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Siedlungsgehölze wie folgt anzulegen und zu entwickeln:
- Auf den Maßnahmenflächen sind naturnahe Gehölzbestände aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Vorzugsweise sind Sträucher zu verwenden mit mindestens dreireihigen Anpflanzungen, Pflanzdichte mind. 1,0 Pflanzen je 2,0 m²; dabei mindestens 1 Baum je 20 Sträucher;
- dem Gehölzbestand vorgelagert sind naturnahe Krautsäume aus autochthonem Saatgut (Regiosaatgut, z.B. von der Firma Saaten Zeller) zulässig. Das gleiche Saatgut wäre auch bei Ansaaten zwischen und unter den Gehölzen auszubringen;
- zum Erhalt der Krautsäume sind folgende Pflegemaßnahmen zulässig: maximal 2 bis 3 mal jährliche Mahd ab dem 17.06., anfallendes Mähgut ist abfahren, keine Düngung oder Pestizideinsatz auf der Maßnahmenfläche.

6.3 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf auch die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.), also in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Wenn die Fläche vor Durchführung der Maßnahmen auf Nutzung durch Vögel untersucht wird und keine aktuelle Nutzung besteht, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch ein anderer Durchführungszeitraum möglich. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung nicht flugfähiger Jungvögel, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

6.4 Aus Gründen des Schutzes von Insekten und Insektenfressern, z. B. Fledermäusen, soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Dementsprechend sind als Leuchtmittel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Glühbirnen (Farbtemperatur (CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)) zu verwenden. Die Leuchtmittelträger (Lampen, Laternen) sind so zu wählen, dass nur ein zum Boden gerichteter Lichtkegel möglich ist; eine Lichtabstrahlung nach oben ist durch entsprechende Abschirmung auszuschließen.

6.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 27.364 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen im Kompensationsflächenpool „Restruper Pfände" (inkl. Erweiterungsflächen der 1. und 2. And.) der Gemeinde Eggermühlen kompensiert werden (siehe dazu auch die Ausführungen des Umweltberichtes, Kapitel 2.3.6). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

B Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze sowie Lagerflächen. In den Vorgartenbereichen, zwischen vorderer Baulfucht und den angrenzenden Straßenflächen sind keine Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen zulässig, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen.

Eggermühlen, den 16.05.2022

gez. Frerker

.....
Bürgermeister

HINWEISE

1. Verkehrslärm Landesstraße 73:
Von der Landesstraße 73 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2. Ausbau Einmündung Bockradener Str. / L 73:
Der vorliegende B-Plan bereitet u.a. auch den geplanten Ausbau der Einmündung Bockradener Straße / L 73 vor und ersetzt in diesem Teilbereich das ansonsten erforderliche Planfeststellungsverfahren. Das mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmte Konzept zum geplanten Ausbau ist dem Lageplan Kreuzungsbereich im Maßstab 1:250 zu entnehmen (Ing.-Büro Hans Tovar & Partner: „Vorplanung Erschließung B-Plan Nr. 21 „Gewerbegebiet Bippener Straße", Vorabzug 21.10.2021). Der Lageplan ist Anlage der Begründung.

3. Hochwasserprävention:
Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen", „Widerstehen" und/oder „Anpassen" entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessener Starkregnschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

4. Bestehende Versorgungsanlagen:
Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erd-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

5. Landwirtschaftliche Nutzungen:
Im Umfeld des Plangebiets liegen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

6. Brandschutz:
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

7. Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich:
Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.

8. Schutz von Vegetationsflächen:
Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen.)

9. Technische Richtlinien:
DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Eggermühlen, Von-Boeselager-Platz 2, 49577 Eggermühlen, zur Einsicht bereitgehalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet ist flächig mit Planggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.
Sollten bei den geplanten 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 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzungung der Arbeiten gestattet.

2. Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 73 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen (im Sinne der NBauO) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden (§ 24 Abs. 1 NStrG).

3. In einem Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 73 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von baulichen Anlagen (im Sinne der NBauO) der vorherigen Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück (§ 24 Abs. 2 NStrG).

4. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 73 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

5. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

6. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

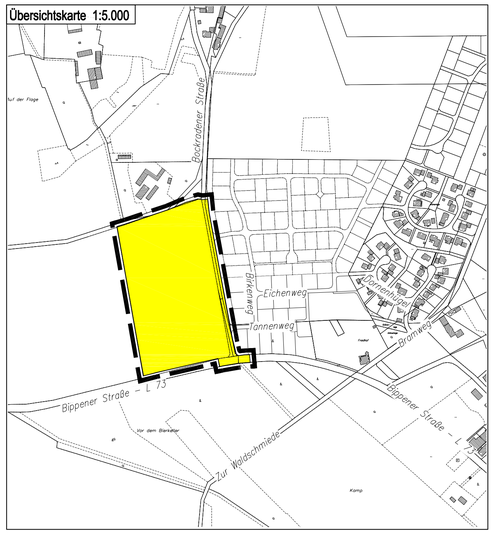
Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

Übersichtskarte 1:5.000



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
„GEWERBEGEBIET BIPPENER STRASSE"

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE EGGERMÜHLEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **22.07.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **12.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Eggermühlen, den **16.05.2022**

gez. Frerker

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **15.12.2022** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **15.12.2022** rechtsverbindlich geworden.

Eggermühlen, den **16.12.2022**

gez. Frerker

.....
Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **17.03.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **28.03.2022** bis einschl. **28.04.2022** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eggermühlen, den **16.05.2022**

gez. Frerker

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eggermühlen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **16.05.2022** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Eggermühlen, den **16.05.2022**

gez. Frerker

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 eMail: pbsdt@web.de

Osnabrück, den 03.03.2022

Y:\ARBEIT\B-PLÄNE\GEMÄRKE\21_Pfarr_Erweiterung\.dwg; ,,Jüt, 18.01.2023 10:36:47, wa .pdf\Factory Pro_Map3008_(par.pc3) 3024x846; wide10, Map3008