



**PRÄAMBEL**

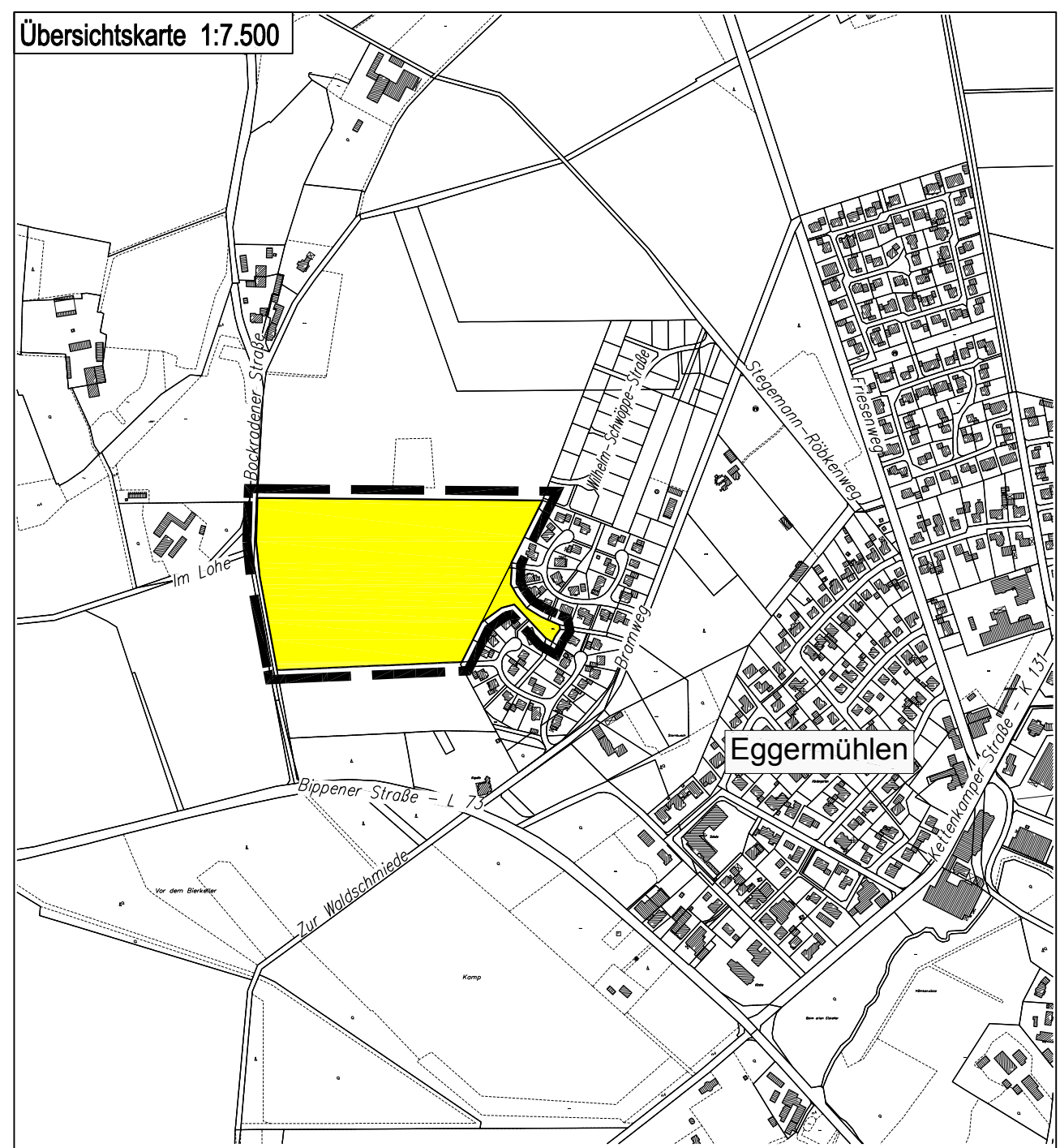
Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Eggermühlen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 u. § 4 BauNVO)**
  - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig. Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**
  - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach auf max. 9,0 m, bei Gebäuden mit Puttdach (höhere Puttdachseite) auf max. 8,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
  - Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
  - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterirdisch wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Plaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
  - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) In der abweichenden Bauweise sind bei Einzel- und Doppelhäusern Baukörperlängen bis zu 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)**
  - Wohnungen im Keller (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
  - In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS I) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bockradener Straße bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (u.a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schallmaß (R.w.res) gemäß des ermittelten Lärmpegelbereichs nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden: PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))
  - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, aufweisen.
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Je angefangene 200 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück auf dem jeweiligen Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
  - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.3 des Umweltberichts zu verwenden.
  - Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 18 m<sup>2</sup> und mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv; Vegetationsstratigraphie 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 Dachbegrenzung integriert werden und die Dachbegrenzungsfläche nicht wesentlich verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Arbeitsblatt DWA-AM 102) sowie die Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung inkl. Anhängen (Ing.-Büro Hans Tovar & Partner, 23.04.2021) 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.
  - In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine naturnahe Feldhecke mit vorgelegtem Krautsaum wie folgt anzulegen und zu entwickeln:
    - Auf der Maßnahmefläche ist eine mind. 5 m breite und mind. 2 m tiefe natürliche Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einzelnen ergänzenden Bäumen anzupflanzen, Pflanzdicke ca. 1,0 Pflanze je 2 m<sup>2</sup>; zudem 1 Baum je 20 Straucher.
    - Der Strauchhecke vorgelegt sind mindestens 2,5 m breite naturnahe Krautsäume aus autochthonem Saatgut (Regiosaatgut, z.B. von der Firma Saaten Zeller) anzulegen; das gleiche Saatgut ist auch zwischen und unter den Gehölzen der Strauchhecke auszubringen.
    - Zum Erhalt des Krautsaums ist dieser u.a. zur Förderung der Selbstsaat von Gräsern u. Kräutern sowie zur Sicherung der Artenvielfalt wie folgt extensiv zu pflegen: 2 bis 3 mal jährlich ab dem 17.06. mahnen, anfallendes Mahgut abfahren, keine Düngung oder Pestizidinsatz auf der Maßnahmefläche.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Archäologische Denkmalpflege:** Im Umfeld des Plangebiets sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Plangebiet selbst ist flächig mit Plaggenesschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Ertragsverbesserung von Ackerflächen) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannbar zerstört werden könnten. Deshalb ist für die anstehenden Erdarbeiten - vor jeglichen Tiefbauarbeiten - eine denkmaltrechtliche Genehmigung nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) einzuholen bei der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaologie@osnabrueck.de). Hierdurch soll gewährleistet werden, dass erforderliche archäologische Sondierungen (u.a. Anlegen von Suchgrabungsschnitten von ca. 5 m Breite und mindestens 50 m Länge zur Klärung der konkreten Befund- und Fundsituation) und ggf. ergänzenden Untersuchungen (vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angegriffenen archäologischen Fundstellen) rechtzeitig durchgeführt werden können. Darüber hinaus ist die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 NDSchG meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Kontaktdaten siehe oben) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Artenschutz:** Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
  - WA** Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5** Geschossflächenzahl
  - 0,3** Grundflächenzahl
  - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a** abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
- Grünflächen - öffentlich -**
  - Parkanlage**
  - Zweckbestimmung: Spielplatz**

**Planunterlagen** Auftragsnummer: P20030

<b>Kartengrundlage:</b>	Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021
<b>Landkreis:</b>	Osnabrück
<b>Gemeinde:</b>	Eggermühlen
<b>Gemarkung:</b>	Bockraden
<b>Flur:</b>	7 u. 8
<b>Maßstab:</b>	1:1000

Die dieser Planunterlagen 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 nicht genehmigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entstehen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch OCVI Jens Alves  
Quakenbrück, den .....  
.....  
Offiziell best. Verm.-Ing.

**HINWEISE**

- Außerkräfttreten bestehender Bebauungspläne: Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 20 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 11 „Bramberg“ in den Bereichen, in denen er vom Bebauungsplan Nr. 20 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 11 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
- 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.
- 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 angemessene Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

**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. 7.2)

**Sonstige Planzeichen**

- PLS III** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich

**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 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

**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. 16.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

**Niedersächsische Bauordnung - NBauO** - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 384).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG)** - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. 2021, S. 368).

**AUSLEGUNGSFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „BRAMBERG - ERWEITERUNG II“**  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
**GEMEINDE EGGERMÜHLEN**  
**SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Eggermühlen, den .....	Eggermühlen, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwürfsgründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	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 .....	Eggermühlen, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsgründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsgründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
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 ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom: .....
Eggermühlen, den .....	
Bürgermeister .....	

