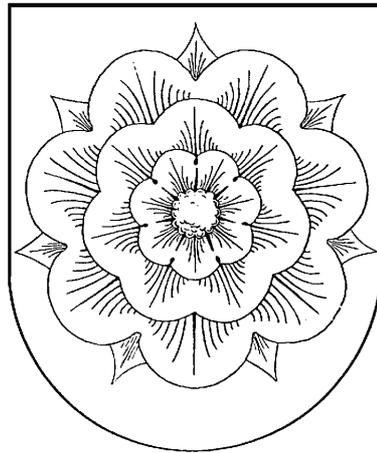


S T A D T **BRAMSCH***E*



Entwurf

**Bebauungsplan Nr. 142**  
**„Zwischen Birkenweg und**  
**Larberger Weg**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Begründung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Zwischen Birkenweg und Larberger Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften, der Stadt Bramsche**

Inhaltverzeichnis	Seite
<b>1 Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Rahmenplanung</b> .....	<b>6</b>
4.1 Ziele der Raumordnung .....	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	7
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
<b>5 Bestandsaufnahme</b> .....	<b>7</b>
<b>6 Städtebauliche Ziele</b> .....	<b>7</b>
<b>7 Grundlagen für die Abwägung</b> .....	<b>8</b>
7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	8
7.2 Belange von Natur und Landschaft.....	9
7.3 Verkehrliche Anbindung.....	10
7.4 Archäologische Denkmalpflege .....	11
7.5 Kampfmittelbeseitigung.....	11
<b>8 Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
8.3 Bauweise und überbaubare Flächen .....	12
8.4 Grundstückszu- und Abfahrten .....	13
8.5 Verkehrsflächen .....	13
8.6 Grünflächen / Spielplatzfläche .....	13
8.7 Flächen für Aufschüttungen – .....	13
<b>9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NbauO)</b> .....	<b>14</b>
<b>10 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>14</b>
<b>11 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>

11.1 Energie .....	15
11.2 Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung .....	15
11.3 Abfälle .....	15
11.4 Löschwasserversorgung .....	16
<b>12 Städtebauliche Übersichtsdaten .....</b>	<b>16</b>
<b>13 Daten zum Verfahrensablauf .....</b>	<b>16</b>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Zwischen Birkenweg und Larberger Weg“, mit örtlichen Bauvorschriften

### **1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet umfasst in der Stadt Bramsche den Bereich zwischen den Straßen „Birkenweg, Feldflachstraße, Larberger Weg und Am Wall“ im Ortsteil Achmer

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Zwischen Birkenweg und Larberger Weg“ wird das Ziel verfolgt, eine Verdichtung der Bebauung unter geordneten städtebaulichen Gegebenheiten zu realisieren. Bei dieser Umsetzung werden die unterschiedlichen aktuellen Nutzungen innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Zusätzlich werden die vorhandenen überbaubaren Flächen erweitert um der Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen nachzukommen.

Der Geltungsbereich ist teilweise planungsrechtlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „An der evangelischen Kirche“ der Gemeinde Achmer überplant. Dieser Bebauungsplan setzt im Norden ein „Kleinsiedlungsgebiet und nach Süden hin ein reines Wohngebiet“, sowie im Bereich der Kirche „Gemeinbedarfsfläche“ fest.

Die Flächen südlich des Lindenweges sind dem § 34 BauGB – im Zusammenhang bebauter Ortsteil - zuzuordnen.

Der planungsrechtlich jetzt vorhandene unbeplante Innenbereich gem. § 34 BauGB reicht als Instrumentarium einer geordneten Entwicklung an dieser Stelle nicht aus.

Ferner entspricht die Festsetzung als „Kleinsiedlungsgebiet“ und „Reinem Wohngebiet“ nicht mehr der aktuellen Nutzung.

Um den Bereich zwischen dem Birkenweg und Larberger Weg städtebaulich sinnvoll zu ordnen und weiterzuentwickeln ist vorgesehen, für dieses Quartier einen Bebauungsplan aufzustellen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll sowohl den baulichen Bestand baurechtlich absichern, als auch eine städtebauliche Ordnung für die noch freien Bauflächen vorgeben.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Nachverdichtung der vorhandenen Flächen im Innenbereich, wodurch der § 13a „Bebauungspläne im Innenbereich

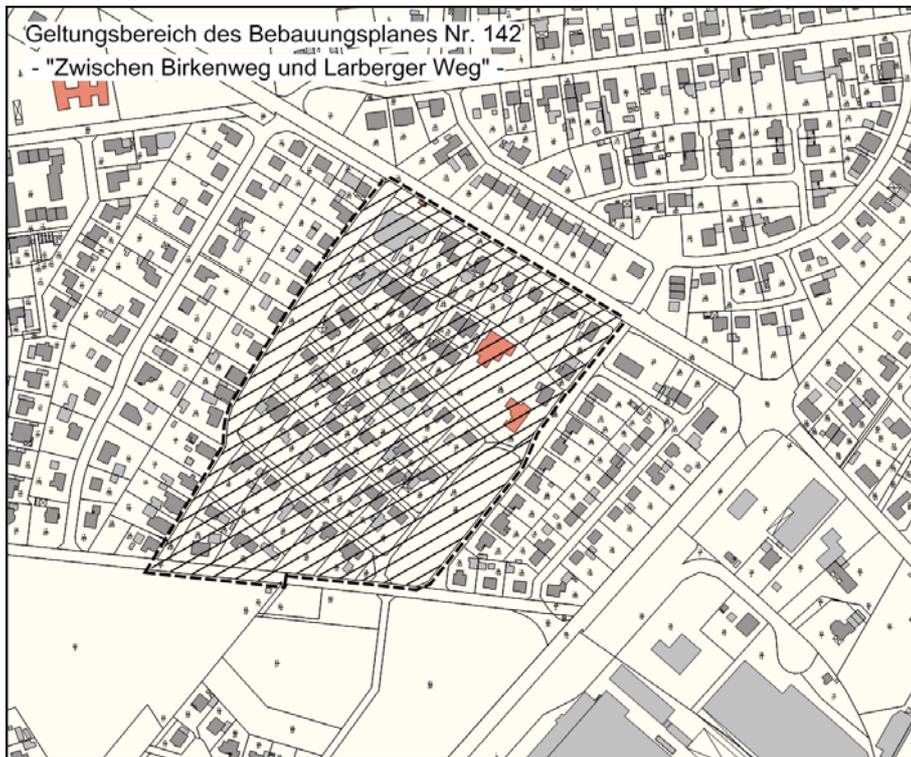
im beschleunigten Verfahren“ angewendet werden kann.

## **2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) (*Vorschriften /einzelne Schritte über den genauen Ablauf eines Planverfahrens*)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) (*Festsetzungen über die Art und Zulässigkeiten innerhalb des Plangebietes , WA, MI, SO ...*)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010

### **3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Straßen „Birkenweg, Feldflachstraße, Larberger Weg und Am Wall“ begrenzt. Der genaue Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



### **4 Rahmenplanung**

#### **4.1 Ziele der Raumordnung**

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück. Dieser Raum ist im Allgemeinen von einer hohen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet. Bramsche hat als Mittelzentrum zur Deckung des gehobenen Bedarfs Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig sicher zu stellen. Somit ist für ein umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen, d.h. das Angebot sollte entsprechende Entfaltungsreserven beinhalten, um damit künftig die Attraktivität für die wohnbauliche Entwicklung zu steigern. Zur Aufwertung und Verfestigung des bestehenden Angebotes ist die Qualität des vorhandenen Wohnungsangebotes zu verbessern.

In der Teilfortschreibung 2010 des regionalen Raumordnungsprogramms „Einzelhandel“ ist der Bereich Birkenweg/Feldflachstraße als Nahversorgungsstandort festgelegt.

In den herausgehobenen Nahversorgungsbereichen ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf solche Betriebe begrenzt, die der Nahversorgung dienen.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige FNP der Stadt Bramsche vom 15.12.1998 stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar. Lediglich der Bereich um die Kirche wird als Gemeinbedarfsfläche, der angrenzende Bereich des Walles als Waldfläche und ein kleineres Areal im Nordwesten als Mischbaufläche gekennzeichnet.

Im Südwesten schneidet das Plangebiet den Abgrenzungsradius für „Rüstungsaltpasten und Rüstungsaltpastenverdachsflächen“.

#### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das nördliche Plangebiet zwischen „Birkenweg und Lindenweg“ existiert der rechts-

kräftige Bebauungsplan Nr. 2 „An der evangelischen Kirche, der Gemeinde Achmer“, aus dem Jahre 1965. Dieser Bebauungsplan setzt entlang des Birkenweges ein Kleinsiedlungsgebiet, für die restliche mit Wohngebäuden bebaut Fläche ein reines Wohngebiet fest.. Lediglich im Bereich der Kirche und des Kindergartens erfolgt noch die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“.

### **5 Bestandsaufnahme**

Der vorhandene Siedlungsbereich wird überwiegend durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt. Durch die ursprüngliche Ausweisung in einem Teilbereich als „Kleinsiedlungsgebiet“ weisen viele Grundstück eine Größe von ca. 1200 m<sup>2</sup> auf.

Im Nordosten befindet sich die Einrichtungen der ev.luth. Kirchengemeinde mit Gemeindehaus, Pfarrhaus und Kindergarten.

Der Nordwesten ist dichter bebaut in Form von drei Mehrfamilienhäusern, einer Sparkassenaußenstelle, eines kleinen Nahversorgers und eines Versicherungsgebäudes. Gestalterisch wird das gesamte Gebiet von Klinkerbauten geprägt die im einzelnen durch Putzflächen durchbrochen werden.

### **6 Städtebauliche Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Zwischen Birkenweg und Larberger Weg“, mit örtlichen Bauvorschriften werden im wesentlichen die nachstehenden städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt :

- Einbeziehung bisher unbeplanter Innenbereichsflächen

- Arrondierung der vorhandenen überbaubaren Flächen
- Sicherung der vorh. Gemeinbedarfsflächen Kirche und Kindergarten
- Sicherung des Kulturdenkmals (Sandfang)
- Anpassung an die tatsächliche Nutzung
- Verbesserung eines reibungslosen Verkehrsabflusses insbesondere in Bezug auf den Begegnungsverkehr innerhalb des Wohngebietes

## **7 Grundlagen für die Abwägung**

### **7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **7.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da er der Nachverdichtung, insbesondere für die Schaffung von Wohnraum, dient.

Nach den Regelungen des § 13 a, Abs. 1, Satz 2, Nr. 1 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, wenn die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Da der vorliegende Bebauungsplan mit einer Grundfläche von 19.156,80 m<sup>2</sup> knapp unter diesem Wert liegt, wurde vorsorglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Somit stehen die Belange des Umweltschutzes einem beschleunigten Verfahren nicht entgegen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat schon vor Einleitung des Planverfahrens im Rahmen einer Anliegerversammlung stattgefunden.

#### **7.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4, Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wurde abgesehen.

### 7.1.3 Öffentliche Auslegung

wird nach Durchführung der Offenlegung eingearbeitet

### 7.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wird nach Durchführung der Offenlegung eingearbeitet

## 7.2 Belange von Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes, insbesondere von Natur und Landschaft, wurde gem. § 13a, Abs. 1, Satz 2, Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien (Screening) durchgeführt. Das Ergebnis der Vorprüfung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf																								
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:</p> <table><tr><td>Verkehrsfläche</td><td>11.514 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Wohnbaufläche</td><td>38.221 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>(GRZ 0,4 = 15.288,4 m<sup>2</sup>)</td><td></td></tr><tr><td>Mischgebiet</td><td>4.672 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>(GRZ 0,5 = 2.336 m<sup>2</sup>)</td><td></td></tr><tr><td>Fläche für Gemeinbedarf</td><td>3.831 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>(GRZ 0,4 = 1.132,4 m<sup>2</sup>)</td><td></td></tr><tr><td>Waldfläche</td><td>4.126 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><u>Sandfang</u></td><td><u>1.395 m<sup>2</sup></u></td></tr><tr><td>Gesamtfläche</td><td><u>65.309 m<sup>2</sup></u></td></tr><tr><td>(Gesamtgrundfläche 19.156,80 m<sup>2</sup>)</td><td></td></tr></table>	Verkehrsfläche	11.514 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche	38.221 m <sup>2</sup>	(GRZ 0,4 = 15.288,4 m <sup>2</sup> )		Mischgebiet	4.672 m <sup>2</sup>	(GRZ 0,5 = 2.336 m <sup>2</sup> )		Fläche für Gemeinbedarf	3.831 m <sup>2</sup>	(GRZ 0,4 = 1.132,4 m <sup>2</sup> )		Waldfläche	4.126 m <sup>2</sup>	<u>Sandfang</u>	<u>1.395 m<sup>2</sup></u>	Gesamtfläche	<u>65.309 m<sup>2</sup></u>	(Gesamtgrundfläche 19.156,80 m <sup>2</sup> )	
Verkehrsfläche	11.514 m <sup>2</sup>																							
Wohnbaufläche	38.221 m <sup>2</sup>																							
(GRZ 0,4 = 15.288,4 m <sup>2</sup> )																								
Mischgebiet	4.672 m <sup>2</sup>																							
(GRZ 0,5 = 2.336 m <sup>2</sup> )																								
Fläche für Gemeinbedarf	3.831 m <sup>2</sup>																							
(GRZ 0,4 = 1.132,4 m <sup>2</sup> )																								
Waldfläche	4.126 m <sup>2</sup>																							
<u>Sandfang</u>	<u>1.395 m<sup>2</sup></u>																							
Gesamtfläche	<u>65.309 m<sup>2</sup></u>																							
(Gesamtgrundfläche 19.156,80 m <sup>2</sup> )																								
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Andere Pläne und Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst																						

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan ist ein bestandsorientierter Bebauungsplan, der die Grünflächen dauerhaft sicher und damit nachhaltig der Freiraum- bzw. Erholungsvorsorge der Bewohner verfügbar ist.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Für den Bebauungsplan sind keine umweltbezogenen Probleme relevant.

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan hat für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften keine Bedeutung. Es werden keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände planerisch vorbereitet. Die Maßgaben des Artenschutzes gelten unmittelbar für die Ausführungsebene.
-----	---	---

<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem Bestand. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Auswirkungen.
2.2	den kumulativen und Grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Merkmale treffen nicht zu.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen).	Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Risiken für die menschliche Gesundheit.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.	Die Merkmale treffen nicht zu.

**Fazit:**

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt in der überschlägigen Prüfung nach den vorstehenden Kriterien zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die geprüften Belange stehen einem beschleunigten Verfahren nicht entgegen.

**Bearbeitungsvermerk:**

Die Allgemeine Vorprüfung wurde von der NWP Planungsgesellschaft mbH aus Oldenburg im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Bramsche erarbeitet.

**7.3 Verkehrliche Anbindung**

Die Erschließung erfolgt über die Straßenzüge „Birkenweg, Feldflachstraße, Larberger Weg und Am Wall“.

## **7.4 Archäologische Denkmalpflege**

Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Melde- und Sicherheitspflicht von archäologischen Bodenfunden ist zu beachten (siehe hierzu den Hinweis auf der Planzeichnung).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

## **7.5 Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu informieren.

## **8 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Ein allgemeines Wohngebiet wird überwiegend im gesamten Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die derzeitige und zukünftig weiterhin gewollte Nutzung der Grundstücke.

#### **Mischgebiet**

Das im Nordwesten festgesetzte Mischgebiet spiegelt die hier derzeitige Nutzung in Form eine Sparkasse, Nahversorgers und Versicherungsgebäude am besten wieder.

#### **Gemeinbedarfsfläche**

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirche und Kindergarten“ geben die derzeitige Nutzung wieder. Die großzügige überbaubare Fläche lässt genügend Spielraum für eine Erweiterung der Gebäude. Mit der Doppelfestsetzung in einem Teilbereich als Kulturdenkmal/Sandfang und Gemeinbedarfsfläche erhält die derzeitige Nutzung als Außenspielgelände für den Kindergarten keine Einschränkung.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen sind erforderlich, damit Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden und die Versiegelung von Flächen begrenzt werden. Die Grenzwerte orientieren sich an dem vorhandenen Bebauungsbestand.

Für das **Allgemeine Wohngebiet** wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird den bestehenden Einfamilienhäusern entsprochen und genügend Freiraum auf den restlichen Grundstücksflächen hinsichtlich einer Versiegelung ermöglicht. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine 1-Geschossigkeit festgelegt mit einer Gebäudehöhe von 8,50 m

Für das **Mischgebiet** wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Damit wird den gewerblich genutzten Grundstücken entsprochen und eine höhere Grundstücksausnutzung ermöglicht. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine 2-Geschossigkeit festgelegt mit einer Gebäudehöhe von 9,00 m

Für die **Gemeinbedarfsfläche** wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird den Anforderungen, die eine derartige öffentliche Einrichtung auch für die Zukunft erbringen muss Rechnung getragen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine 2-Geschossigkeit festgelegt mit einer Gebäudehöhe von 9,00 m

## 8.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise wird generell als offene Bauweise festgelegt, da diese Festsetzung dem Charakter der vorhandenen und auch planerisch gewollten Bebauung entspricht.

Die überbaubaren Flächen im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes** verlaufen parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße in einem Abstand von 3 m.

Innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche** ist ein äußerer Grenzabstand von 5,0 m einzuhalten. Dadurch werden die bereits vorhandenen Gebäudekanten aufgenommen.

#### **8.4 Grundstückszu- und Abfahrten**

Um die öffentliche Verkehrsfläche sinnvoll zu gestalten, ist im Mischgebiet pro Grundstück lediglich eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von 5,0 m zulässig.

#### **8.5 Verkehrsflächen**

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind überwiegend gepflastert bis auf die asphaltierte Haupteerschließungsstraße „Feldflachstraße“.

#### **8.6 Grünflächen / Spielplatzfläche**

Bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche handelt es sich um eine öffentliche Fläche, die für jedermann zugänglich ist.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Spielplatzfläche ist bereits hergestellt und mit entsprechenden Spielgeräten bestückt.

#### **8.7 Flächen für Aufschüttungen**

##### **8.7.1 Wald (Sandfang)**

Die Waldfläche ist als Sandfang unter der Fundstelle Nr. 52 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale – Archäologische Kulturdenkmale – aufgenommen und nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes als Bodendenkmal erhaltenswert.

##### **8.7.2 Fläche mit Pflanzbindung (Sandfang)**

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine private Grünfläche, die gleichzeitig als Spielfläche für den ansässigen Kindergarten dient. Da sich auf dieser Fläche teilweise erhaltenswerter Baumbestand befindet, wird sie zusätzlich mit einer Pflanzbindung versehen. Gleichzeitig bildet diese Fläche eine Verlängerung des vorhandenen Sandfangs südwestlich der Straße „Am Wall“.

## **9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NbauO)**

### **Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten**

Ein wesentliches Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, neue Vorhaben gestalterisch befriedigend in die umliegende Bebauung einzubinden. Deswegen wird – ohne die individuelle Gestaltungsmöglichkeit zu weit einzuschränken – lediglich auf die Ausbildung von Dachaufbauten Einfluss genommen.

Innerhalb des Plangebietes sind die gewählten Dachformen sehr vielfältig, wodurch eine Einschränkung auf bestimmte Dachformen nicht begründbar wäre.

Um diese Vielfältigkeit nicht noch mehr zu durchmischen, wird eine mindest Dachneigung von 35° im gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Um den ruhigen geschlossenen Eindruck einer einheitlichen Dachlandschaft nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sollen Dachaufbauten in einem angemessenen Verhältnis zur Dachfläche stehen. Höhe und Breite dürfen bestimmte Maße nicht überschreiten, sie zerstören sonst die Dachlandschaft. Wichtig ist, dass noch genügend Abstand zum First, der Traufe und der Giebelwand bleibt. Die Dachgauben sind in einer der Dachfläche entsprechenden Größe zu halten und ihre Anordnung sollte möglichst auf das Befensterungsmuster der Fassade abgestimmt sein. Die Festsetzung, dass lediglich 3/5tel der Fassadenlänge für die Errichtung einer Dachgaube genutzt werden können, sichert zum einen die Möglichkeit des Dachaufbaus, untersagt aber aus gestalterischen Gründen ein zu starkes Aufreißen der Dachfläche.

### **Außenwandgestaltung der Nebengebäude und Garagen**

Bezüglich der Fassadengestaltung wird festgesetzt, dass bei der Gestaltung der Nebengebäude und Garagen die Verwendung von unbehandelten Faserzementplatten und Wellblech unzulässig ist. Architektonisch würde dadurch der vorhandene Charakter des sehr stark durch Klinkerbau geprägten Gebiete verfälscht werden. Als Alternative sind Putz und Holzmaterialien neben Klinker zulässig..

## **10 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits im gesamten Bebauungsplangebiet fertiggestellt. Die Erschließungsstraßen weisen lediglich eine Breite von 4,0 m auf, bis auf den Lindenweg mit 6,0 m. Bei dieser Straßenbreite ist teilweise kein Begegnungsverkehr möglich. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan

die Option vorgehalten die Erschließungsstraße entlang der Waldfläche um 2,0 m zu verbreitern um einen reibungslosen Begegnungsverkehr innerhalb des Bebauungsplanes sicherzustellen.

## **11 Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Energie**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, welches bereits vorhanden ist.

### **11.2 Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung**

Die vorhandenen Gebäude sind an die Zentrale Abwasserversorgung des Stadtgebietes angeschlossen.

Zu Gunsten der neu entstehenden Grundstücke ist teilweise für den Bau, Betrieb und der Unterhaltung der Schmutzwasserentwässerungsanlagen eine dauerhafte Grunddienstbarkeit erforderlich.

Das Niederschlagswasser von den bebauten Grundstücken wird versickert. Das anfallende Niederschlagswasser von den zukünftig bebauten Grundstücken soll ebenfalls versickert werden. Die Erstellung der Versickerungsanlage für die Niederschlagsentwässerung der einzelnen Grundstücke wird den Eigentümern überlassen.

Die Ableitung des Regenwassers von den Straßenflächen soll über den vorhandenen Regenwasservorflutkanal DN 600 in der Feldflachstraße erfolgen.

### **11.3 Abfälle**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osna-brück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Die in der Planzeichnung festgesetzten stumpf endenden Stichstraßen im Bereich Ahornweg und Grünerweg gehören der Kategorie der schwach befahrba- ren Anliegerwege. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen ist denkbar gering, da diese Stiche ausschließlich der privaten PKW-Erschließung von maximal 2 Baugrundstücken dienen. Da die Stichstraße lediglich eine Länge von maximal 32 m aufweist, müssen die Anlieger die Mülltonnen zum Leeren bis zur nächs- ten größeren Erschließungsstraße vorbringen, die von den Müllfahrzeugen be- fahren wird. Die hier zu Grunde gelegte Entfernung liegt durchaus im Bereich des Zumutbaren für die Anlieger. Diese kostensparende Erschließung erfüllt die Erschließungsanforderung der ihr zugedachten Funktion.

#### 11.4 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Die Erschließung der Grundstücke muss so erfolgen, dass gemäß § 5 der NBauO ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Tankfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

#### 12 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	65.309 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	38.221 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	4.672 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche:	3.831 m <sup>2</sup>
Waldfläche:	4.126 m <sup>2</sup>
Kulturdenkmal (Sandfang):	1.395 m <sup>2</sup>
Straßenfläche:	11.514 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche/Spielplatz:	1.550 m <sup>2</sup>

#### 13 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	04.12.208
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. .... hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am ..... vorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan ....., wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche,

STADT BRAMSCHE  
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

-

Bramsche,

(Siegel)

Fachbereichsleiter

STADT BRAMSCHE

---

Die Bürgermeisterin