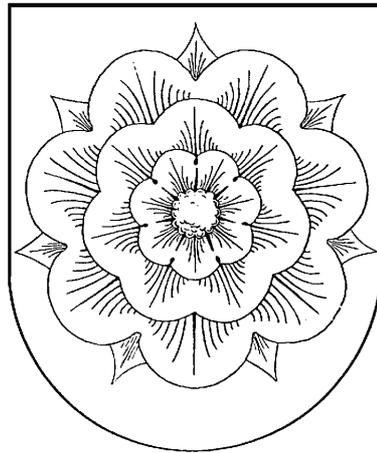


S T A D T ***BRAMSCH*****E**



Entwurf

Bebauungsplan Nr. 146

„Hemke III

mit örtlichen Bauvorschriften

Teil I Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt: Bramsche

Januar 2014

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Hemke III“ mit örtlichen Bauvorschriften, der Stadt Bramsche

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass der Planung	4
2 Rechtsgrundlagen	5
3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
4 Rahmenplanung	6
4.2 Ziele der Raumordnung.....	6
4.3 Flächennutzungsplan	7
5 Bestandsaufnahme	7
6 Städtebauliche Ziele	7
7 Grundlagen für die Abwägung	9
7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	9
7.2 Belange von Natur und Landschaft	10
7.3 Verkehrliche Anbindung	11
7.4 Archäologische Denkmalpflege	11
7.5 Kampfmittelbeseitigung	11
8 Inhalte des Bebauungsplanes	11
8.1 Sockelhöhe / Firsthöhe.....	11
8.2 Art der baulichen Nutzung	12
8.3 Maß der baulichen Nutzung	12
8.4 Bauweise und überbaubare Flächen.....	13
8.5 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten	14
8.6 Grundstückszu- und Abfahrten.....	14
8.7 Garagen und Nebenanlagen / Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftscarports	14
8.8 Außenwandgestaltung.....	15
8.9 Nebenanlagen und Garagen	15
8.10 Verkehrsflächen.....	15
8.11 Zu- und Ausfahrtverbot.....	16
8.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16

8.13 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 135a bis 135c BauGB (Kostenerstattungsbeträge)	16
9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)	17
10 Ver- und Entsorgung	17
10.1 Energie, Frischwasser und Schmutzwasser.....	17
10.2 Oberflächenentwässerung.....	18
10.3 Abfälle.....	19
10.4 Löschwasserversorgung.....	19
11 Städtebauliche Übersichtsdaten	19
12 Daten zum Verfahrensablauf	19

1 Anlass der Planung

Die Bebauung in den Bebauungsplänen Nr. 91 „Hemke“, Nr. 101 „Hemke II“ und Nr. 123 „Nördl. Grünegräser Weg“ ist soweit fortgeschritten, dass keine freien Bauflächen innerhalb der Plangebiete mehr zur Verfügung stehen. Gleichwohl ist eine Nachfrage nach Grundstücken in dem Bereich des Bramscher Berges festzustellen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 stellt in Ergänzung der oben aufgeführten Bebauungspläne, die noch nicht in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzten Flächen, als Wohnbauflächen fest.

Das städtebauliche Konzept aus dem Jahre 1998 sah eine Überarbeitung des gesamten westlichen Bereiches des Bramscher Berges vor, sodass dieses Konzept nunmehr als Grundlage für die weitere Ausführung dient.

Insbesondere sollen die im Bebauungsplan Nr. 101 „Hemke II“ und Nr. 91 „Hemke“, getroffenen gestalterischen Festsetzungen zur Orientierung für den zukünftigen Bebauungsplan dienen.

Das Baukonzept ist so aufgebaut, dass das Flurstück 19/1 in einer Größe von ca. 4,8 ha unabhängig von der bestehenden Bebauung erschlossen werden kann.

Die Anbindung des Flurstückes 19/1 wurde bereits mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Nördl. Grünegräser Weg“ vorgesehen.

Am westlichen Plangebietsrand sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dadurch werden die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zum Teil innerhalb des B-Plangebietes kompensiert.

Auf dem Flurstück 19/1 können ca. 68 Wohneinheiten geschaffen werden, die sich in ca. 60 Einzel/Doppelhäuser und 8 Reihenhauseinheiten (Hausgruppe) aufteilen.

Es gilt, o.g. Nutzungsstrukturen in die vorhandene Bestandssituation zu integrieren bzw. auf naturräumliche Gegebenheiten im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich in einer günstigen Zuordnung zu den einzelnen Versorgungsschwerpunkten der Stadt Bramsche. Die erforderliche Infrastruktur ist durch den im Baugebiet „Hemke I“ vorhandenen Kindergarten, die in

unmittelbarer Entfernung liegende Grundschule „Meyerhofschule“ und zwei Nahversorger an der „Hemker Straße“ und an der „Meyerhofstraße“ abgedeckt.

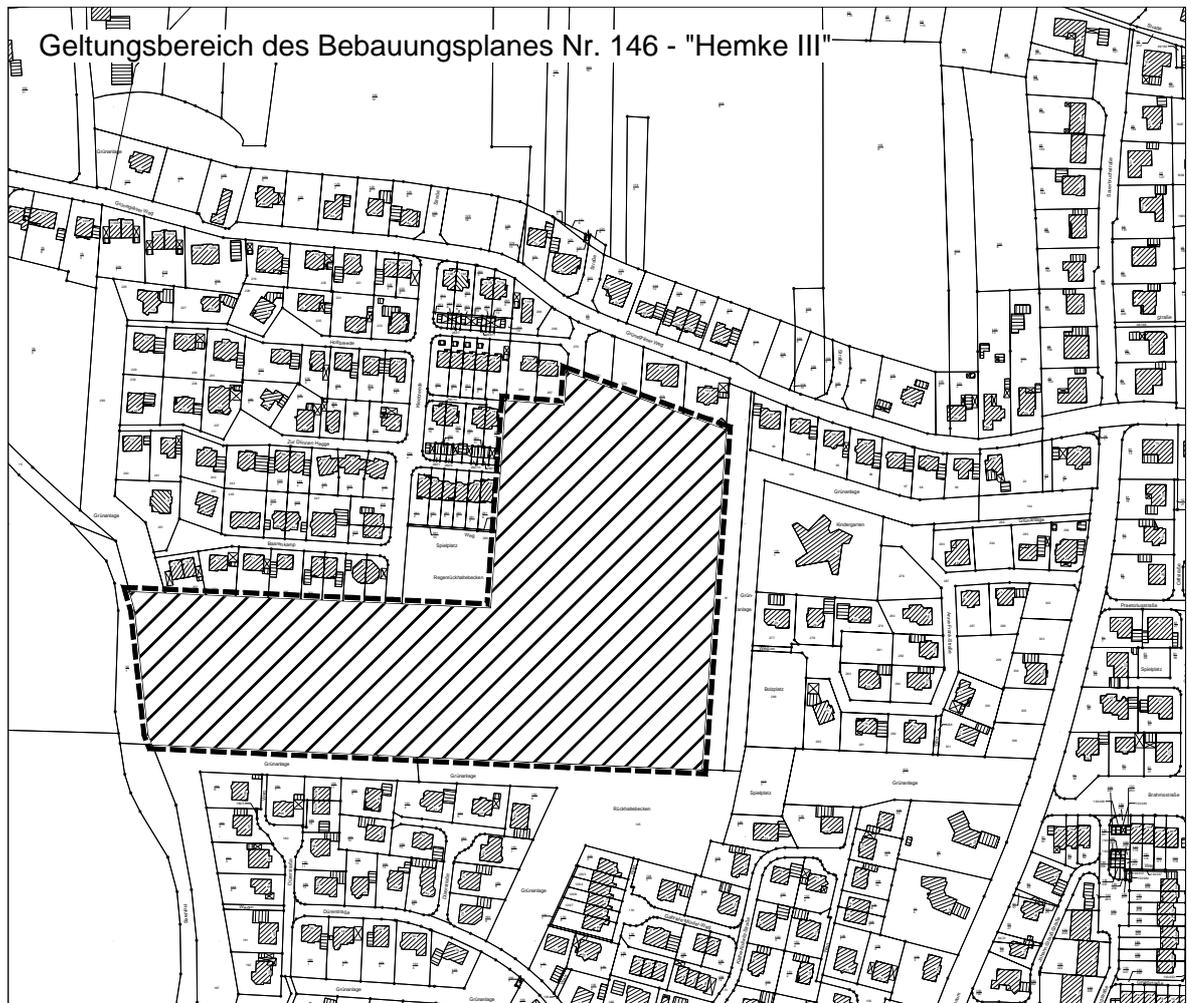
Um die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bramsche planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 146 "Hemke III" wurde vom Verwaltungsausschuss bereits am 07.12.2011 gefasst.

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 umliegende Bebauung und dem „Grünegräser Weg“ begrenzt. Der genaue Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



4 Rahmenplanung

4.2 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 Aufwer-

tung und Verfestigung des bestehenden Angebotes ist die Quantität des vorhandenen Wohnungsangebotes zu verbessern.

Das Regionale Raumordnungsprogramm setzt für die zu überplanenden Flächen keine Zuordnung an.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche vom 15.12.1998 ist die vorgesehene Entwicklungsstruktur für den Ortsteil Achmer dargestellt. Siedlungsstrukturelles Kennzeichen von Bramsche ist die kleinstädtische Altstadt mit dem heutigen Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt. Am Rand der Altstadt findet sich eine Mischung aus Wohnnutzung, gewerblichen und zum Teil industriellen Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen. Die durchgeführte Altstadtsanierung hat zur Neuordnung einzelner Grundstücke und einer Neubebauung mit innenstadtadäquater Nutzung geführt, so dass hier größere Entwicklungspotentiale nicht mehr vorhanden sind.

Zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs sieht der FNP daher die Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes auf dem Bramscher Berg nach Westen als einen Entwicklungsschwerpunkt im Ortsteil Achmer vor. Die Ausweisung erfolgt in Ergänzung an die bereits vollständig ausgeschöpften Bebauungspläne Nr. 91 "Hemke", Nr. 101 „Hemke II“ und Nr. 123 „Nördl. Grünegräser Weg“.

5 Bestandsaufnahme

Die zur Bebauung vorgesehene Flächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In den unmittelbar angrenzenden Baugebieten prägen Einzel- und Doppelhäuser die Wohnsiedlung. Vereinzelt fand die Realisierung einer verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern statt.

6 Städtebauliche Ziele

Der gewählte Standort "Bramscher Berg" erfüllt in mehrerer Hinsicht alle Standortanforderungen einer städtebaulich geordneten Siedlungserweiterung.

- Die zu besiedelnden Flächen finden einen direkten Anschluss an bereits vorhandene und erschlossene Wohnsiedlungsbereiche.
- Der räumliche Zuschnitt der Baufläche ermöglicht ein differenziertes Wohnraumangebot in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

- Die Plangebietsgröße einschließlich angrenzenden Baugebieten erlaubt neben der baulichen Verdichtung zudem die Anlage eines Grünsystems als parkähnliches Aufenthaltsgrün und Verbindungsgrün innerhalb der vorhandenen Bauflächen und dem geplanten Baugebiet. Hierdurch können Kompensationsmaßnahmen teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleich für weitere Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild wird extern vorgenommen.
- ausreichender Abstand zum westlich verlaufenden Hohlweg – schutzwürdiger Bereich.
- Das Plangebiet befindet sich in einer günstigen Zuordnung zu den einzelnen Versorgungsschwerpunkten der Stadt Bramsche, so dass zur täglichen Bedarfsdeckung des Wohngebietes der Anspruch möglichst kurzer Wege berücksichtigt werden kann.
- Aufnahme der Oberflächenentwässerung in naturnaher Ausbauf orm – Regenrückhaltebecken,

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Grünegräser Weg in Form einer Wohnstraße in Nord-Süd-Richtung. Diese lässt mit ihrer Gesamtbreite von 10,00 Metern viel Spielraum für Gestaltung. Vorgesehen ist eine wechselseitige Anordnung von Park- und Grünflächen, die eine visuelle Auflockerung und Unterteilung der Erschließungsstraße bewirken. Optisch findet somit eine Abgrenzung zwischen der verdichteten Bebauung (Hausgruppen) im Nordwesten und der sich nach Osten hin anschließenden aufgelockerten Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) statt.

In gleicher Form ist beabsichtigt die verlängerte Erschließungsstraße zur vorh. „Kleebreede zu gestalten.

Die Erschließung der nach Osten sich anschließenden Wohnparzellen bilden einzelne Stichstraßen, die miteinander verbunden sind, sodass eine Umfahrt möglich ist.

Die im Südwesten entstehenden Grundstücke werden über eine Stichstraße mit einem abschließendem Wendekreis am Ende erschlossen. Durch dieses Erschließungssystem werden sowohl vielfältige Möglichkeiten für die Anordnung der Häuser erreicht als auch verkehrstechnische und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Insbesondere werden hierdurch auch die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt und gleichzeitig die Nutzung von Solaranlagen ermöglicht

Das neue Plangebiet wird an die vorhandene Spielplatzfläche und an die für die Oberflächenentwässerung vorhandenen Regenrückhaltebecken, im Westen und Süden angeschlossen.

Es ist beabsichtigt durch die Verlängerung der Erschließungsstraßen in Form von Fußwegen sowohl im Süden als auch im Osten eine Verbindung in die sich anschließenden Grünzüge der vorhandenen Bebauungspläne Nr. 91 „Hemke“ und 101 Hemke II“ anzulegen.

Die bauliche Verdichtung, in Form einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung, bildet eine Spiegelung zum Bebauungsplanes Nr. 101 „Hemke II“. Die vorhandenen Reihenhäuser sind sowohl städtebaulich-architektonisch überzeugend, bieten aber auch die Möglichkeit der Eigentumbildung auf kleinen, und damit preisgünstigen Parzellen. Nach Osten und im unteren Teilabschnitt nach Westen hin wird die Bebauung aufgelockert in Form von möglicher Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die privaten Stellplätze befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken, lediglich für den Bereich der Reihenanlagen sind Sammelgaragen bzw. Sammelstellplätze vorgesehen. Die öffentlichen Parkplätze werden den Richtlinien entsprechend auf den Straßenflächen untergebracht.

Es werden ausschließlich Wohngebäude mit geneigten Dächern zugelassen.

7 Grundlagen für die Abwägung

7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

7.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

- Anregung der Nutzung/Errichtung eines Blockkraftwerkes (s. Pkt. 10.1)
- Verlegung des Nordöstlichen Fußweges weiter nach Norden wird in der Planzeichnung umgesetzt
- Vorsehung eines zusätzlichen Grünstreifens als Abschluss für die bereits vorhandene westliche Bebauung nach Süden, im direkten Anschluss an die vorh. Baugrundstücke – ein weiterer Grün- und Pflanzstreifen wird nicht vorgesehen, da dadurch zuviel teurer Baugrund in Anspruch genommen werden würde und weniger Bewerber Berücksichtigung bei der Vergabe finden.
- Erschließung von Glasfaserkabeln für die breitbandige Internetnutzung – wird vor Baubeginn mit den Versorgungsträger geklärt.

7.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Aufweitung der Wendeanlagen – ist in der Planunterlage umgesetzt
- Sicherung der unabhängigen Löschwasserversorgung – wird im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes mit der örtlichen Feuerwehr und dem Landkreis geklärt.
- Nachweis über die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers – ein entsprechender Wasserrechtsantrag ist gestellt.
- Frühzeitige Benachrichtigung vor Ausführung der Versorgungsträger – wird aufgenommen
- Berücksichtigung der Flächen für die Versorgungsleitungen innerhalb der Erschließungsflächen – wird berücksichtigt
- Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden – ist in der Planunterlage mit aufgenommen (s. auch Pkt. 7.4)

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

Nach dem Baugesetzbuch sind gemäß § 1a die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Hemke III“ bereitet einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Deshalb wurde zu diesem Bebauungsplan ein Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag erarbeitet und als Teil II dieser Begründung beigefügt.

Danach werden auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfes die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz den vorgesehenen Eingriffen gegenüber gestellt. Alle erforderlichen Maßnahmen, die zum Ausgleich bzw. zum Ersatz des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs führen, sind aus dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden insbesondere durch Festsetzungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich berücksichtigt. Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar sind (Kompensati-

onsdefizit), werden durch Maßnahmen im Geltungsbereich der „Stiftung Hof Hasemann“ kompensiert.

7.3 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung erfolgt über den Straßenzug „Grünegräser Weg“.

7.4 Archäologische Denkmalpflege

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

Eine Sondierung des Plangebietes wurde durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN) Hannover zu informieren.

8 Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Sockelhöhe / Firsthöhe

Sockelhöhe

Um die Höhe der Gebäude auf die vorhandene Topographie abzustimmen ist eine detaillierte Festlegung bezüglich der Oberkante des fertigen Fußbodens definiert worden. Die festgelegte Fußbodenhöhe nimmt Bezug auf die Erschließungsstraße und die Topographie des Grundstückes.

Die von Norden erschlossenen Häuser dürfen mit der Oberkante fertigen Erdgeschossfußbodens höchstens 10 cm über fertiger Straße errichtet werden. Bei den von Süden, Westen und Osten her erschlossenen Häusern darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens 50 cm über fertiger Straße liegen

bzw. wenn der Höhenunterschied auf dem Grundstück 75 cm überschreitet, kann die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis auf max. 75 cm angehoben werden, gemessen von Mitte Grundstück und Mitte Straße.

Durch diese detaillierte Festlegung der Oberkante fertigen Fußbodens wird gewährleistet, dass die Gebäudehöhenentwicklung sich der vorhandenen Topographie am Bramscher Berg anpasst.

Firsthöhen

Um das Baugebiet einheitlich zu gestalten und eine den örtlichen Maßstäben angepasste Bebauung sicherzustellen und gleichzeitig zu verhindern, dass im Rahmen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse optisch mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen, werden die Firsthöhen begrenzt.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung beträgt die zulässige maximale Firsthöhe 8,50 m und bei den Hausgruppen 9,00 m.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des B-Planbereiches als allgemeines Wohngebiet entspricht den Zielsetzungen der Stadt Bramsche. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen mit unterschiedlichem Verdichtungsgrad sollen Baugrundstücke bzw. Wohnraum für die individuellen Ansprüche der Bevölkerung geschaffen werden. Ferner entspricht diese Festsetzung dem Gebietscharakter der umliegenden angrenzenden Baugebiete im Bereich des Bramscher Berges.

8.3 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.

Das Maß der baulichen Nutzung weist je nach Verdichtungscharakter unterschiedliche Festsetzungen aus. Die bauliche Ausnutzung sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes die I-geschossige Bauweise vor, wodurch ein ausreichendes Bauvolumen auf entsprechend zugeschnittenen Grundstücken realisiert werden kann. Der Bebauungsplan setzt die Bauform als Einzel- und Doppelhaus fest.

Für einen Teilbereich in der Mitte des Baugebietes soll bei zweigeschossiger Bauweise auch die Errichtung von Mietwohnungen bzw. kostengünstiges Ei-

gentum ermöglicht werden durch die Ausweisung von Hausgruppen. Hierdurch wird dem Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Diese Regelungen werden durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen ergänzt, die ebenfalls auf die unterschiedlichen Verdichtungsformen abstellen.

8.4 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt, da diese Festsetzung den Charakter der westlich und südlich anschließenden Wohngebiete widerspiegelt.

Die überbaubaren Flächen laufen parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße in einem Abstand von 3 m und einer Tiefe von 17 m. Lediglich im Bereich der verdichteten Bauweise und den Grundstücken, die von Süden erschlossen sind, beträgt die mögliche Bautiefe 20 m.

Diese differenzierte Darstellung der überbaubaren Flächen ist bewusst für jeden Straßenzug gewählt worden, damit sich trotz der freizügigen Gestaltungsmöglichkeiten die Gesamtbebauung in einem geordneten Rahmen hält.

8.4.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Das im Bebauungsplan fixierte Verhältnis zwischen bebaubarer bzw. versiegelter und unversiegelter Grundstücksfläche trägt sowohl den Belangen des Naturhaushaltes als auch einem ausreichenden Spielraum für die Nutzung der Grundstücksfläche Rechnung.

Um den Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken auf ein ökologisch vertretbares Maß zu begrenzen, wird im Bebauungsplan die ansonsten mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (für Nebenanlagen) gem. § 19 BauNVO ausgeschlossen.

Abweichend von dieser Festsetzung darf im Bereich der verdichteten Bebauung (Doppelhaus und Hausgruppen) die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden.

Für den überwiegenden Teil des **Allgemeinen Wohngebietes** wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und bei einer Eingeschossigkeit eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese entspricht den Obergrenzen der Baunut-

zungsverordnung § 17. Die Grundflächenzahl ist dabei auf 0,6 festgesetzt, weil auch die Flächen im Dachgeschoss mit nachzuweisen sind.

Entsprechend der geplanten verdichteteren Bebauung im Bereich der Hausgruppen wird eine Grundfläche von 0,6 und entsprechend der möglichen Zweigeschossigkeit eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

8.5 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Die Zahl der möglichen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten eingeschränkt. Dadurch soll ein harmonisch, in sich gegliedertes, städtebaulich geordnetes Bild entstehen und einer übermäßigen Verdichtung entgegen gewirkt werden. Ferner soll der homogene Charakter des geplanten Baugebietes sowie die aufgelockerte Bebauungsstruktur durch die Einschränkung der maximalen Wohneinheiten (WE) gefördert werden. Durch die Möglichkeit einer zweiten Wohneinheit wird gleichzeitig der Konzeption eines Mehrgenerationenwohnhauses Rechnung getragen.

8.6 Grundstückszu- und Abfahrten

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

8.7 Garagen und Nebenanlagen / Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschafts-carports

Um eine bessere Trennung zwischen dem Privatgrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) zu erzielen, sind Garagen und Carports grundsätzlich in einem seitlichen Abstand von 1 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

Um genügend Stauraum (zusätzlicher Abstellplatz) vor Garagen und Carport-Anlagen zu erhalten, ist der vorgegebene Mindestabstand von 3 m vor Garagen und Carport-Anlagen von der Verkehrsfläche einzuhalten.

Ab einer Grundfläche von 40 m² sind aus gestalterischen Gründen Carportanlagen und Garagen mit einem geneigten Dach von $\geq 12^\circ$ zu versehen.

Für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportanlagen wird im Bereich der Hausgruppenbebauung eine separate Fläche hierfür vorgehalten. Da in diesem Bereich die Grundstücke sehr schmal sind und eine Errichtung auf dem Grundstück durch den Zuschnitt oftmals nicht möglich ist, wird durch die-

se angrenzenden Flächen der erforderliche Nachweis für die Einstellplätze erbracht.

8.8 Außenwandgestaltung

Bezüglich der Fassadengestaltung wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitliches Material zu verwenden ist. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung. Es ist planerisch nicht erwünscht, bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit unterschiedlichen Materialien zu arbeiten.

8.9 Nebenanlagen und Garagen

Um die Nebenanlagen und Garagen besser in das Gesamtbild des Baugebietes zu integrieren werden als Außenwandmaterial Wellblech und Faserzementplatten ausgeschlossen.

8.10 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Straße "Grünegräser Weg".

Die Planstraße A soll als Haupteerschließungsstraße ausgebildet werden. Der Querschnitt mit 10,00 m ist so dimensioniert, dass für den gebietstypischen Verkehr ausreichend Platz zur Verfügung steht. Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze werden im notwendigen Umfang im Bereich der Erschließungsstraße ausgewiesen. Von der Sammelstraße gehen jeweils Stichstraßen nach Westen und Osten ab, die das gesamte Plangebiet erschließen. Um einen reibungslosen Verkehrsabfluss zu sichern, erhält die nach Westen und Südosten verlaufende Stichstraße am Ende einen Wendehammer. Die nach Osten verlaufenden Stichstraßen bilden eine Umfahrt, sodass in diesem Bereich kein Wendehammer erforderlich ist. .

Die Straßen sind in einer Breite von 6,50 – 10,00 m vorgesehen, die über das erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Dadurch lässt sich zum Einen der Straßenraum wesentlich interessanter gestalten und zum Anderen können auch die notwendigen öffentlichen Parkplätze innerhalb dieses Straßenraumes untergebracht werden. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten nach Westen kurz und stumpf endenden Stichstraßen gehören zu der Kategorie der schwach befahrbaren Anliegerwege. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen ist denkbar gering, da diese

Stiche ausschließlich der privaten PKW-Erschließung von maximal 4 Baugrundstücken dienen. Da die Stichstraßen lediglich eine Länge von maximal 35 m aufweisen, werden die Anlieger die Mülltonnen zum Leeren bis zum vorgelagerten Wendepunkt bzw. Straßenraum vorbringen, der von den Müllfahrzeugen befahren wird. Die hier zu Grunde gelegte 35 m Entfernung liegt durchaus im Bereich des Zumutbaren für die Anlieger. Diese kostensparende Erschließung erfüllt die Anforderungen der ihr zugeordneten Funktionen, wobei anzumerken ist, dass diese Art der Erschließung an dem Ort bereits praktiziert wird; es besteht zudem nicht der Anspruch, dass jedes Grundstück direkt an die Wegstrecke des Müllfahrzeuges angeschlossen sein muss.

8.11 Zu- und Abfahrtverbot

In einem kleineren Bereich der Hausgruppen wird ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt um die einzelnen Erschließungsabschnitte innerhalb der Gesamtbaufläche Bramscher Berg klar abzugrenzen. Ansonsten kann es im Einzelfall zu doppelten Erschließungsbeiträgen führen.

8.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild teilweise innerhalb des Plangebietes auszugleichen, wird der westlich verlaufende Grünstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Gleichzeitig wird damit die Lücke zwischen den bereits bestehenden Grünzügen in den Baugebieten „Hemke I“ und „Hemke II“ geschlossen (Biotopvernetzung) und eine zusätzliche fußläufige Anbindung in die bereits vorhandenen Baugebiete im Bereich des Bramscher Berges geschaffen.

8.13 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 135a bis 135c BauGB (Kostenerstattungsbeträge)

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan den Eingriffsflächen (Verkehrsflächen und Wohnbauflächen) zugeordnet. Danach kann die Stadt Bramsche auf der Grundlage der Satzung über Kostenerstattungsbeträge für die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135 a bis 135 c erheben.

9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)

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 Dächern und Dachaufbauten Einfluss genommen.

Da bei einer Ein- bis Eineinhalbgeschossigkeit die Dachfläche stärker als die Fassadenfläche wirkt, wird unter Berücksichtigung der bisherigen gelungenen Gestaltung der Dachlandschaften in den angrenzenden Baugebieten vorgeschlagen, dieses Gestaltungsmerkmal fortzusetzen. Es wird daher eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. Aufgrund der Hanglage wirken die Dächer weit in die Landschaft hinein. Des Weiteren schlägt die Verwaltung vor, die im Bereich Hemke geltenden Festsetzungen für die farbliche Gestaltung der Dächer fortzuschreiben, in Form von roten bis rotbraunen Dachziegeln. Lediglich bei Gründächern – dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzte Dächer - sind Abweichungen zulässig.

Eine glänzende Engobierung darf nicht verwendet werden, da dieses oft zu einem störenden Faktor im Stadtbild führt.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden keine Einschränkungen gemacht. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung ein einheitliches Material zu verwenden.

Dachaufbauten sind mit einem Prozentanteil von 3/5 der Fassadenbreite zulässig. Dies entspricht den üblichen Festsetzungen von Dachaufbauten im Stadtgebiet Bramsche.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Energie, Frischwasser und Schmutzwasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und werden innerhalb des Plangebietes ergänzt.

Während der Bürgerveranstaltung wurde die Möglichkeit für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes angeregt. Diesbezüglich wird derzeit von den Stadtwerken geprüft, ob eine derartige Nutzung in Form einer zentralen Wär-

meerzeugung mit einer KWK-Anlage möglich ist, vorausgesetzt, es gibt genügend Interessenten, die diese Nutzung in Anspruch nehmen würden. Der Wärmetransport erfolgt dann über entsprechend dimensionierte Fernwärmeleitungen.

Das Schmutzwasser wird über die Kanalisationsleitung der städtischen Kläranlage zugeführt und dort gemäß der geltenden Richtlinien gereinigt. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten ist auf die erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

10.2 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des Bebauungsplangebietes wird, bis auf drei Grundstücke im Südwesten, in das vorhandene Regenrückhaltebecken nördlich des Gabriele-Münter-Weges geleitet und dort retendiert. Für die Rückhaltung der Wassermengen aus den Einzugsgebieten Grünegräser Weg, westlich „Auf dem Vogelbaum“ und „Hemke III“ ist ein Rückhaltevolumen von rd. 2.200 m³ erforderlich. Das vorhandene Becken weist ein Stauvolumen von ca. 1.870 m³ auf, so dass das Stauvolumen um rd. 330 m³ vergrößert werden muss.

Im Rahmen der Vorplanung ist zusätzlich untersucht worden, ob ein Teil des Bebauungsplangebietes in das vorhandene RRB im B-Plangebiet „Hemke II“ eingeleitet und dort zurückgehalten werden kann. Das Becken ist allerdings bereits voll ausgelastet, da mehr Flächen (Grundstücke nördlich des Grünegräser Weges und nordwestlich des B-Planes „Hemke III“) als im Bauentwurf vom 20.08.1999 vorgesehen, in dem Becken retendiert werden. Daher wäre auch hier eine Vergrößerung des Beckens erforderlich, wenn ein Teil des Oberflächenwassers aus dem B-Plan „Hemke III“ hier zurückgehalten werden soll. Das dort zu schaffende Volumen würde aber nicht ausreichen, um das südöstlich des B-Planes liegende Becken in seiner bestehenden Größe zu belassen. Dort wäre also zusätzlich noch eine Vergrößerung notwendig.

Für die drei am südwestlichen Plangebietsrand liegenden Grundstücke ist vorgesehen, die Hausanschlussleitungen direkt an die südlich vorhandene bzw. geplante Kanalisation anzuschließen.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (Wasserrechtsanträge) werden im Rahmen eines Bauentwurfes beachtet und die bautechni-

schen Details rechtzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

10.3 Abfälle

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

10.4 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.

11 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	47.369 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	36.656 m ²
Garagen- u. Stellplatzfläche:	0,696 m ²
Ausgleichsflächen:	2.115 m ²
Straßenfläche:	7.902 m ²

12 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	07.12.2011
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 146 „Hemke III“, mit örtlichen Bauvorschriften, hat einschl. Umweltbericht in der Sitzung des Verwaltungsausschusses amvorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 146 „Hemke III“, mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche,

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

-

Fachbereichsleiter

Bramsche,

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Die Bürgermeisterin