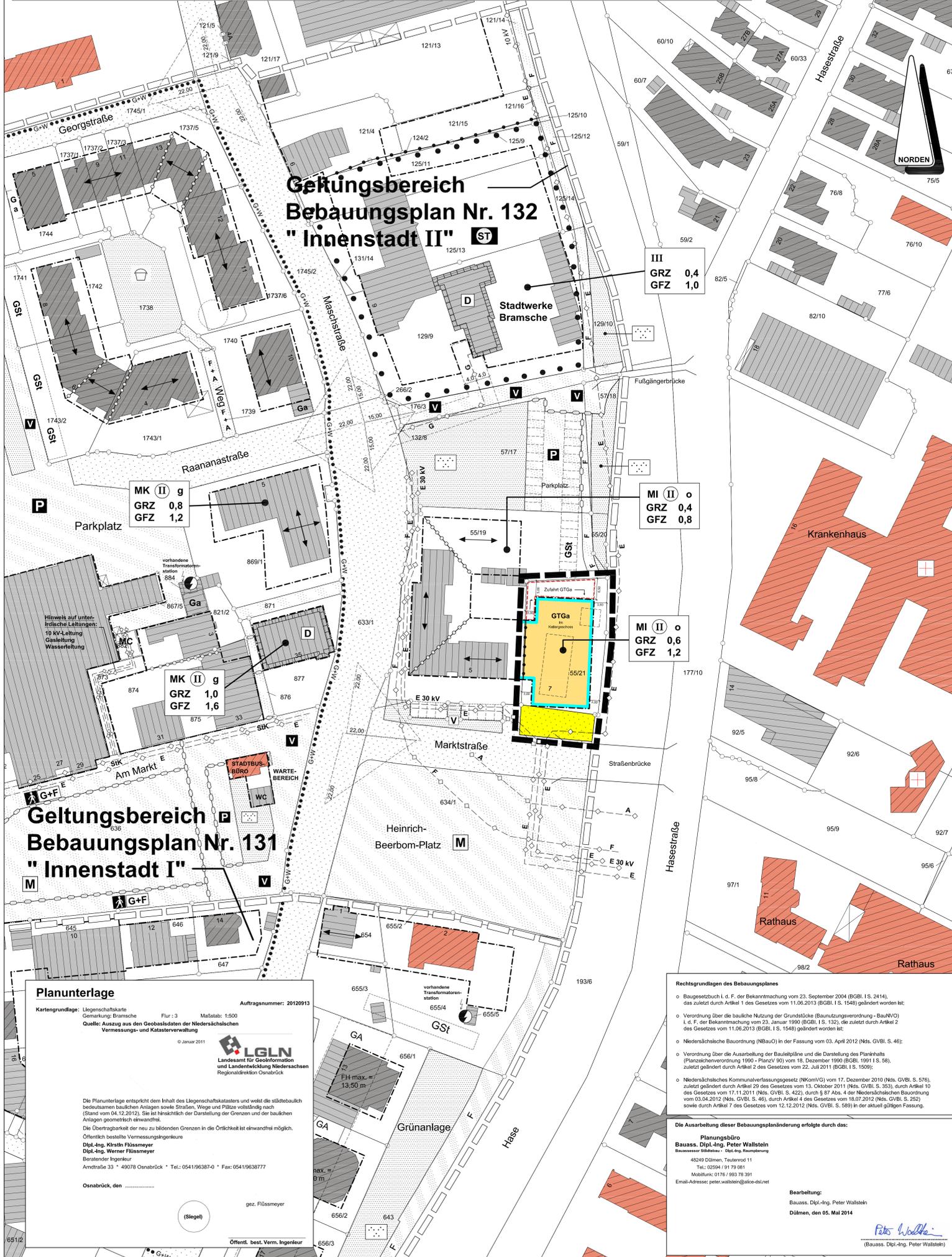




# Stadt Bramsche - Bebauungsplan Nr. 132.2

## "Innenstadt II - 2. Änderung -"



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- Bestandsangaben**
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummer
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen und sonstige Nebengebäude

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)**
- MI II o** (Mischgebiet § 6 BauNVO): Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) innerhalb der Baugrenze; nicht überbaubare Grundstücksfläche (alte Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**
- GRZ 0,6**: Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - GFZ 1,2**: Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
  - offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)

- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche**
  - Straßenbegrenzungslinie**

- Weitere Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung**
  - Zufahrt** GTGa: Zufahrt Gemeinschaftsgefärbgarage

- Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, keine Festsetzungen)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
  - Grenze der Geltungsbereiche der "Gestaltung- und Werbestadt" der Stadt Bramsche
  - Bemaßungsangaben: E 10 KV - Erdkabel, E 30 KV - Erdkabel, 30 KV - Erdkabel, F: Farmmeldeleitung, SIK: Steuerkabel, A: Abwasserleitung, Erdgasleitung mit Schutzstreifen

- 1.0 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**
- Die Flächen von Außenhöfen, Terrassen, Balkonen, Loggien, Wintergärten, Treppenhäusern und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 2.0 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsgeländen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO L. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO**
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) aus der Nutzungsart der allgemeinen zulässigen Einzelhandelsbetriebe Sex-Shops und aus dem allgemein zulässigen Gewerbebetrieben Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen ausgeschlossen.
- Nicht zulässig sind des Weiteren die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelände im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO). Dies sind Nachtclubs jeglicher Art, Varietés und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokablen, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wetthöfe und Vergnügungsgelände vergleichbarer Art zu vorgenannt aufgeführten Einrichtungen.
- 3.0 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
- Tiefgaragen, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) zulässig. Die zulässige Nutzung dieser Fläche ist in der Flächennutzung durch den Eintrag festgelegt.
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig. Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Zulässigkeit ausgenommen.
- 4.0 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
- Auf der festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtete befestigte Flächen wie offene Stellplätze, ihre notwendigen Zufahrten und Abgrenzungswände, ihre Zugewänge zu den Gebäuden, Terrassen, sonstige Freizeite u. ä. werden auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen, wenn sie in unversiegelter Bauweise (offenporiges Oxo-Plaster, breitflüchriges Rasenplaster mit mindestens 3 cm Freigebirge, Schotter-, Schotterrasen- oder Kiesflächen u. ä.) errichtet werden und das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt und dort einer Versickerung bzw. einer Nutzung zur Gartenbewässerung zugeführt wird.

### Textliche Festsetzungen

- 1.0 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**
- Die Flächen von Außenhöfen, Terrassen, Balkonen, Loggien, Wintergärten, Treppenhäusern und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 2.0 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsgeländen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO L. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO**
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) aus der Nutzungsart der allgemeinen zulässigen Einzelhandelsbetriebe Sex-Shops und aus dem allgemein zulässigen Gewerbebetrieben Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen ausgeschlossen.
- Nicht zulässig sind des Weiteren die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelände im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO). Dies sind Nachtclubs jeglicher Art, Varietés und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokablen, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wetthöfe und Vergnügungsgelände vergleichbarer Art zu vorgenannt aufgeführten Einrichtungen.
- 3.0 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
- Tiefgaragen, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) zulässig. Die zulässige Nutzung dieser Fläche ist in der Flächennutzung durch den Eintrag festgelegt.
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig. Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Zulässigkeit ausgenommen.
- 4.0 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
- Auf der festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtete befestigte Flächen wie offene Stellplätze, ihre notwendigen Zufahrten und Abgrenzungswände, ihre Zugewänge zu den Gebäuden, Terrassen, sonstige Freizeite u. ä. werden auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen, wenn sie in unversiegelter Bauweise (offenporiges Oxo-Plaster, breitflüchriges Rasenplaster mit mindestens 3 cm Freigebirge, Schotter-, Schotterrasen- oder Kiesflächen u. ä.) errichtet werden und das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt und dort einer Versickerung bzw. einer Nutzung zur Gartenbewässerung zugeführt wird.

### Hinweise

- A) Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger**
- Innerhalb der überbaubaren Flächen können Leitungsrechte der Versorgungsträger überbaut werden, wenn die Auflagen des Versorgungsträgers zur Sicherung der Leitungen oder Kanäle berücksichtigt werden.
- B) Archäologische und paläontologische Bodennutzung**
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodennutzung (das können u. a. sein: Tongefäßreste, Holzbohrerreste, Schalen sowie aufblühende Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen oder gar geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (über Oberreste oder Spuren - z.B. Vertiefungen - die Aufschluss über die Entwicklung berichten oder pfändlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) festgelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) miteigentlich und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landes Niedersachsen (Stad- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541-323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Miteigentlich ist der Finder, der Liefer der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodennutzung und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG zu einem Abstand von vier Werktagen nach der Anlage unverzüglich zu lassen; bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- C) Bodenschutz**
- Sollen bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Aufblühungen) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- D) Kampfmittelbeseitigung**
- Sollen bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B. Munition, Granaten, Panzerreste,minen etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikmVG) hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 132.2 "Innenstadt II - 2. Änderung -" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Bramsche, den .....  
 gez. Der Bürgermeister (Siegel)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132.2 "Innenstadt II - 2. Änderung -" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bauabstimmung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass auf der Grundlage des § 13 a BauGB im Verfahren von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Des Weiteren wurde darüber informiert, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Bramsche, den .....  
 gez. Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132.2 "Innenstadt II - 2. Änderung -" sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132.2 "Innenstadt II - 2. Änderung -" und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich dem ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den .....  
 gez. Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 132.2 "Innenstadt II - 2. Änderung -" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den .....

gez. Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtblatt Nr. .... für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den .....

gez. Der Bürgermeister

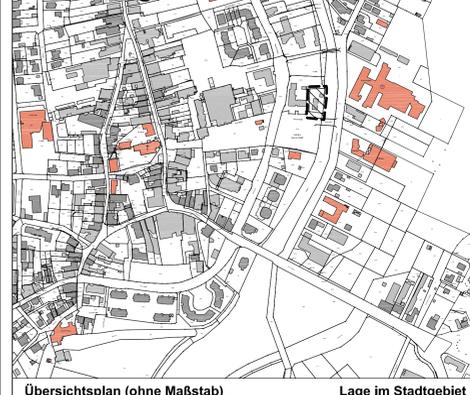
**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung**

Innerthalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und/oder eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhalte des Bebauungsplanes sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den .....

Der Bürgermeister

### Vorentwurf



### Satzung der Stadt Bramsche

**Bebauungsplan Nr. 132.2**

**"Innenstadt II - 2. Änderung -"**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

**Maßstab: 1 : 500**

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemeinkarte Bramsche Flur: 3 Maßstab: 1:500  
 Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auftragsnummer: 20120913

© Januar 2011

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlagen enthalten die Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Kerstin Flämsmeyer  
 Dipl.-Ing. Werner Flämsmeyer  
 Beratender Ingenieur  
 Am Markt 33 \* 49078 Osnabrück \* Tel.: 0541/96387-0 \* Fax: 0541/96387-77

Osnabrück, den .....  
 gez. Flämsmeyer

Öffentl. best. Verm. Ingenieur

**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist;
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353), durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), durch § 87 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 252) sowie durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589) in der aktuell gültigen Fassung.

**Die Ausarbeitung dieser Bebauungsplanänderung erfolgte durch das:**

**Planungsbüro**  
 Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein  
 Bremerseestrasse 1 - Ring-Planung  
 48249 Dülmen, Teufelrod 11  
 Tel.: 02594 / 91 79 081  
 Mobilfunk: 0176 / 993 78 391  
 Email-Adresse: peter.wallstein@ring-planung.de

**Bearbeitung:**  
 Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein  
 Dülmen, den 05. Mai 2014

*Peter Wallstein*  
 (Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein)