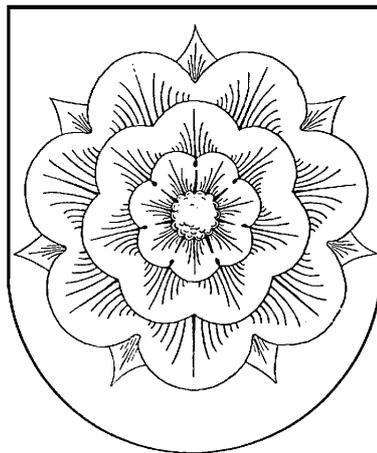


S T A D T ***BRAMSCH*****E**



Entwurf

Bebauungsplan Nr. 63

„Am Rüsskamp“

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil I

Aufgestellt: Bramsche, Mai 2014

Begründung
des Bebauungsplanes Nr.63 „ Am Rüsskamp“, 1. Änderung mit örtlichen Bau-
vorschriften, der Stadt Bramsche

Inhaltverzeichnis	Seite
1 Anlass der Planung.....	4
2 Rechtsgrundlagen.....	5
3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
4 Rahmenplanung.....	6
4.1 Ziele der Raumordnung	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	6
4.3 Bebauungspläne.....	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
8 Inhalte des Bebauungsplanes	11
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung	11
8.3 Bauweise und überbaubare Flächen.....	12
8.4 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	13
8.5 Verkehrsflächen.....	13
9 Textliche Festsetzungen	14
9.1 Sockelhöhe / Traufhöhe / Firsthöhe	14
9.2 Anzahl der zulässigen Wohnungen.....	14
9.3 Grundstücks Zu- und Abfahrten	14
9.4 Garagen, Nebenanlagen und Carport	15
10 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)	15
10.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachausbauten.....	15
10.2 Außenwandgestaltung	15

11 Ver- und Entsorgung	16
11.1 Energie, Frischwasser und Schmutzwasser	16
11.2 Oberflächenentwässerung	16
11.3 Abfälle.....	17
11.4 Löschwasserversorgung	17
12 Abschließende Erläuterungen	17
12.1 Archäologische Denkmalpflege.....	17
12.2 Kampfmittelbeseitigung.....	18
13 Städtebauliche Übersichtsdaten	18
14 Daten zum Verfahrensablauf.....	18

1 **Anlass der Planung**

Das Plangebiet umfasst im Ortsteil Epe der Stadt Bramsche den Bereich zwischen „Malgartener Straße, Poststraße und Blankenburger Straße“ in einer Größe von 42.501 m².

Dieser Bereich ist planungsrechtlich von den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 63 „Am Rüsskamp“ und Nr. 87 „Blankenburger Straße“ abgedeckt. Diese setzen überwiegend im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest.

Im Rahmen der Diskussion über die Fortentwicklung der baulichen Entwicklung im Stadtgebiet Bramsche ist der städtischen Bauverwaltung angetragen worden, zu prüfen, inwieweit unbebaute Baugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen einer sinnvollen baulichen Nutzung mit Wohnhäusern zugeführt werden könnten. Aus diesem Grunde wurde für das Quartier zwischen „Malgartener Straße“ und Blankenburger Straße“ ein städtebaulicher Entwurf angefertigt, der eine weitere Erschließung der tiefen Baugrundstücke ermöglicht.

Um den vorgenannten Bereich städtebaulich sinnvoll zu ordnen und weiterzuentwickeln ist vorgesehen, den vorhandenen Bebauungsplan zu ändern. Durch die Änderung können die teilweise sehr tiefen Grundstücke unter Berücksichtigung einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung einer Bebauung zugeführt werden.

Von dieser Planung sind überwiegend private Grundstücksflächen betroffen. Aus diesem Grunde wurden im Vorfeld (bereits im Jahre 2011) mit Anliegern Gespräche geführt, um die Planung und die unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten zu erörtern. Eine zusätzliche Erschließung erfolgt über die „Blankenburger Straße“ und „Poststraße“. Über den kurzen Erschließungsstich von der Blankenburger Straße ausgehend können über das Flurstück 87/65 insgesamt 5 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Zusätzlich ist der bereits angelegte öffentliche Spielplatz dadurch sowohl über einen Fußweg, als auch über den Wendehammer der neuen Erschließung angebunden.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Bebauung innerhalb der sehr tiefen Grundstücke entlang der Straße „Am Rüsskamp“ erst in einigen Jahren zum Tragen kommt. In Gesprächen, die im Jahre 2011 geführt wurden, haben die betroffenen Anlieger keine Erschließung gewünscht. Vor dem Hintergrund, dass ein Bebauungsplan auch eine Angebotsplanung darstellt, hält die Verwaltung es für richtig, für die sehr tiefen Grundstücke die Möglichkeit einer Bebauung einschließlich der öffentlichen Erschließung durch die Ausweisung einer öffentlichen Straße abzusichern. Die Bürger werden nicht unmittelbar mit Erschließungsbeiträgen belastet. Vorerst soll die angedachte Erschließungsstraße nur als Baustraße mit fester Oberfläche hergestellt werden. Ein endgültiger Ausbau und damit ein Heranziehen der erschlossenen Grundstücke zu Erschließungsbeiträgen erfolgt nach Vorstellung der Verwaltung wenn 4/5 der Grundstücke bebaut sind. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes trägt man zu-

künftigen Bauwünschen Rechnung, ohne die Anlieger zum jetzigen Zeitpunkt mit Kosten zu belasten.

Über einen sehr kurzen Erschließungsstich im Bereich der südlichen Poststraße könne zwei weitere Grundstück der Bebauung zugeführt werden.

Entlang der Malgartener Straße wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgeklärt, ob innerhalb der anbaufreien Zone durch eine weitere Zufahrt und durch Erweiterung einer bestehenden Zufahrt weitere 3 Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden können.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Zieles, den Erschließungsaufwand zu minimieren, ist es sinnvoll, die zusätzlichen Baugrundstücke an der K 150 direkt an die Kreisstraße anzubinden.

Bei der „Malgartener Straße“ handelt es sich um die Kreisstraße K150. Seitens der Stadt wurde angestrebt, die Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h herabzusetzen. Dieser Umstand wurde im Rahmen einer Verkehrsschau erörtert. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Beschilderung von 70 km/h erweitert werden soll bis zur Einmündung Blankenburger Straße, jedoch keine Reduzierung auf 50 km/h auf der Malgartener Straße erforderlich ist, da es sich hier um keinen Unfallschwerpunkt handelt.

2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der geltenden Fassung.

3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“ liegt im Ortsteil Epe. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Straßenzüge „Blankenburger Straße“, „Malgartener Straße“ (K150) und „Poststraße“. Der genaue Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.

Der Ortsteil Epe mit ca. 1.437 Einwohner/-innen besteht aus den Siedlungsteilen „Malgarten“ und „Weißer Knäppen“ sowie der dazwischenliegenden, von landwirtschaftlichen Hofstellen gebildeten Streusiedlung Epe. Darüber hinaus gehören Flächen des Siedlungsschwerpunktes Bramsche (z. B. Schulzentrum, Hallenbad) zum Gebiet des Ortsteils Epe. Die öffentliche Infrastruktur bilden im zentralen Ort Epe eine kleine Kindertagesstätte der Waldorfpädagogischen Elterninitiative e.V., die „Honigmoorschule“ (Grundschule), eine Turnhalle, zwei Sportplätze, eine Tennisanlage, ein Feuerwehrgebäude und der Dorftreff „Epe“.

Auf der Grundlage des Grundkonzeptes der Stadtentwicklung sind für Epe keine über den Eigenbedarf hinausgehenden Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird durch die vorliegende Planung aufgenommen.

Die im Nordosten des Flächennutzungsplanes gekennzeichneten Hochspannungsleitungen sind inzwischen umgelegt und tangieren nicht mehr das Planungsgebiet.

4.3 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“ vor. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet über den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“ fest. Im Jahr 1990 wurde der nordöstliche Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 87 „Blankenburger Straße“ überplant. Dieser setzt im Bereich der „Blankenburger Straße“ / „Malgartener Straße“ eine landwirtschaftliche Fläche fest, die sich durch einen 5 m breiten Grünstreifen, der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient, nach Südwesten von der anschließenden Wohnbebauung abgrenzt.

5 Bestandsaufnahme

Der vorhandene Siedlungsbereich wird durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt. Zwischen den Straßen „Am Rüsskamp“ und „Blankenburger Straße“ befindet sich eine Spielplatzfläche, die durch einen drei Meter breiten Fußweg von der Straße „Am Rüsskamp“ erschlossen ist.

Gestalterisch wird das gesamte Gebiet von Klinkerbauten geprägt, die im Einzelnen durch Putzflächen und wenigen Putzbauten unterbrochen werden.

Die Hausgärten werden vorwiegend als Ziergärten genutzt. Durch ein Baumtor bestehend aus vier eng gepflanzten Bäumen wird die beginnende innerörtliche Wohnbebauung sowohl am Anfang der „Poststraße“ als auch „Blankenburger Straße“ signalisiert.

6 Städtebauliche Ziele

Im Rahmen dieser Planaufstellung sind folgende Grundlagen zu beachten:

- Das gesamte Gebiet ist durch die Anbindung an die Straßen „Malgartener Straße“, „Blankenburger Straße“, „Am Rüßkamp“ und „Poststraße“ erschlossen.
- Wiedernutzbarmachung von Flächen einschl. Nachverdichtung
- Zuordnung zur bebauten Ortslage
- Die Ausweisung neuer Bauflächen soll den derzeitigen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung hinsichtlich Grundstücksgröße und Ausnutzung gerecht werden.
- Die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren (überwiegend Einzelhäuser und Doppelhäuser)
- Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte bei der Erschließungsform.
- Die Aufnahme der Oberflächenentwässerung in naturnaher Ausbauf orm – Versickerung auf den Grundstücken.
- Die naturräumlichen Gegebenheiten sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Rahmen eines Umweltberichts berücksichtigt.
- eine geordnete und städtebaulich sinnvolle Verdichtung der vorhandenen Bebauung

Aufgrund der vorhandenen baulichen Situation innerhalb des Planbereiches und der Nachfrage nach Baumöglichkeiten, soll über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüßkamp“ die Möglichkeit geschaffen werden, neuen Wohnraum und Eigentumsbildung verwirklichen zu können. Im Bereich des Ortsteils Epe stehen derzeit keine weiteren Bauflächen zur Verfügung.

Der Bereich entlang der „Blankenburger Straße“ und „Am Rüßkamp“ weist insbesondere im südwestlichen Bereich sehr tiefe Grundstücke auf. Um diese Grundstücke sinnvoll nutzen zu können, ist eine weitere Erschließung erforderlich. Im städtebaulichen Konzept werden die sehr tiefen Grundstücke über eine Stichstraße ausgehend von der „Blankenburger Straße“ erschlossen. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, weitere 6 Baugrundstücke zu erschließen. Des Weiteren erfolgt eine kurze Stichstraße, ausgehend vom südlichen Bereich der Poststraße. Die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen ist mit 5 m bzw. 4,5 m vorgesehen. Eine erforderliche Wendemöglichkeit wird am Ende der Stichstraße ausgehend von der Blankenburger Straße mit einem Durchmesser von 11 m so angelegt, dass PKWs und Lieferfahrzeuge ohne Schwierigkeiten wenden können. Bei der kurzen Grundstückszuwegung, abgehend von der Poststraße ist keine Wendemöglichkeit vorgesehen, da diese lediglich eine Länge von max. 25 m aufweist und somit ein Lieferfahrzeug ohne weiteres zurücksetzen kann. Die Mülltonnen müssen jedoch zur Leerung bis zur Straße „Poststraße“ bzw. „Blankenburger Straße“ vorgebracht werden. Durch die gewählten Straßenquerschnitte wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert und die Wohnqualität erhöht.

Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientieren sich an der vorhandenen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am

Rüßkamp“. Sie werden lediglich teilweise den aktuellen Rechtsprechungen angepasst s. textliche Festsetzungen im Bebauungsplan.

Aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern ist eine starke durch Individualität geprägte Bebauung zu erwarten. Die gestalterischen Festsetzungen werden daher nur im Bereich der Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung getroffen.

Entlang der „Malgartener Straße“ wird durch die Änderung der überbaubaren Flächen die Realisierung von 3 weiteren Wohngebäuden geschaffen. Um weiterhin einen reibungslosen Verkehrsabfluß auf der Malgartener Straße zu gewährleisten werden jeweils zwei Zufahrten zusammengelegt. Somit entsteht lediglich eine neue Zufahrt.

Durch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf können 11 neue Baugrundstücke entstehen. Es ist davon auszugehen, dass die Bebauung der Grundstücke sukzessiv erfolgt.

7 Grundlagen für die Abwägung

7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, sind gemäß § 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden bzw. finden noch während der Offenlegung statt.

7.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

- Bürger aus dem Plangebiet bitten darum, von einer möglichen zusätzlichen Ausweisung von Bauflächen, wie in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüßkamp“ dargestellt sind, abzusehen. Sie möchten keine Änderung an dem gegenwärtigen Bebauungsplan ihrer Grundstücke.
- Ein Bürger, wohnhaft in der Poststraße, möchte gerne auch die Möglichkeit der Bebauung seines rückliegenden Gartengrundstückes, da dies bereits in einem früheren Plan vorgesehen war.
- Klärung der Abwasserentsorgung entlang der Malgartener Straße.

7.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Die Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass die gesetzliche Melde- und Sicherheitspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) in der Planunterlage in aktueller Form aufzunehmen ist.

- Die Anlieger der kurzen Erschließungsstiche – „Poststraße und Am Rüzkamp“ müssen Ihre Mülltonnen zu der nächsten übergeordneten Straße zur Abfuhr bereit stellen.
Der Wendehammer des längeren Stiches, ausgehend von der „Blankenburger Straße“, reicht in seinem Durchmesser mit 12 m nicht aus und ist entsprechend auf 18 m mit 1 m Freihaltezone zu erweitern.
- Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ist eine ausreichende Zugänglichkeit für die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die abhängige und unabhängige Löschwasserversorgung ist zu gewährleisten.
- Es wird angeregt, ein Umlegungsverfahren für die Realisierung der neuen Baugrundstücke durchzuführen.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung von den öffentlichen Straßen ist ein Wasserrechtsantrag erforderlich. Gemäß der AWBS ist bei einer weiteren Bebauung eines Grundstücks der vorhandene Schmutzwasser-Grundstücksanschluss zu nutzen.
- Auf dem Flurstück 88/8 verläuft eine Hausanschlussleitung für Trinkwasser, die nicht überbaut werden darf. Bei einer Bebauung des nördlichen Teils des Grundstückes ist die Leitung rechtzeitig umzulegen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet innerhalb des Spielplatzes zwei Niederspannungserdkabel verlaufen, die der örtlichen Versorgung mit Elektrizität dienen.

7.1.3 Öffentliche Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt

7.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Belange von Natur und Landschaft

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wurde in den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, eingearbeitet. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt die Neuplanung in Verbindung mit der aktuellen Baunutzungsverordnung zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung für die Umweltschutzgüter verbunden ist. Vielmehr findet auf Grundlage der gesetzlichen Neuregelung der Baunutzungsverordnung eine Entsiegelung im Plangebiet statt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. (Teil II)

7.3 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes durch Kraftfahrzeuge ist durch die vorhandenen umgebenden Straßen „Malgartener Straße“, „Blankenburger Straße“ und „Poststraße“ gesichert. Die zurückliegenden neu ausgewiesenen Grundstücke werden durch drei weitere Stichstraßen, ausgehend von der „Poststraße“, „Blankenburger Straße“ und „Am Rüßkamp“ erschlossen.

Die vorhandenen Straßen sind einseitig mit einem Bürgersteig ausgebaut. Im gesamten Plangebiet ist eine Geschwindigkeit von 30 km/h festgesetzt. Auf der Malgartener Straße / Kreisstraße 150 ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h im Bereich der Bebauung vorgesehen.

8 Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Bebauungsplanbereiches als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung entlang der Straßen „Blankenburger Straße“, „Poststraße“ und „Am Rüßkamp“.

In einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes lässt sich die Planungsabsicht, insbesondere zusätzliche Wohnbauflächen im Ortsteil Epe bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der alte Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“ setzt unter den textlichen Festsetzungen 1a fest, dass keine zwei freistehenden selbständigen Hauptgebäude (Vordergebäude und freistehendes Hintergebäude) auf einem Grundstück auch nicht bei Teilung eines Grundstückes errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung besitzt keine rechtliche Grundlage. Um ein entsprechendes planerisches Ziel zu erreichen ist dies über die Tiefe der überbaubaren Grundstückflächen zu regeln bzw. über die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 22 BauNVO Kommentierung Fickert Fieseler. Aus diesem Grunde wird in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“ die ursprünglich sehr tiefen überbaubaren Flächen mit 25 m Tiefe teilweise auf 20 m Tiefe reduziert. Des Weiteren wird festgesetzt, dass lediglich 2 Wohneinheiten in einem Einzelgebäude entstehen dürfen und beim Doppelhaus lediglich 1 Wohneinheit.

Der Ursprungsplan trifft ferner die Festsetzung, dass gem. § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um ein Vollgeschoss zugelassen werden kann – für die Bereiche mit einer Dachneigung von 45 – 52 Grad. Damit wollte man die Realisierung eines weiteren Vollgeschosse im Dachgeschoss zulassen. Dieser Festsetzung wird in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63 “Am Rüsskamp“ in Form der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung, der Traufhöhe und Firsthöhe nachgekommen. Hierdurch wird gewährleistet, dass wie bislang bei den bestehenden Gebäuden lediglich ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss entstehen kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5. Diese Vorgaben liegen unterhalb der maximal zulässigen Werte des § 17 Abs. 1 der BauNVO. Angesichts des Baukonzeptes (offene und aufgelockerte Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser) wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) beachtet.

8.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise wird generell als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, da diese Festsetzung dem Charakter der vorhandenen und auch planerisch gewollten Bebauung entspricht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der einzelne Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Die Festlegung der Tiefe der überbaubaren Flächen erfolgt sehr unterschiedlich. Der vorhandene Bestand wird dadurch gesichert und eine weitere städtebaulich geordnete Bebauung ermöglicht. Aus diesen Gründen ist für jeden Straßenzug die überbaubare Fläche differenziert dargestellt. Die bereits bebauten Flächen weisen parallel zur Straßenfläche einen Bauteppich von 20 bis 25 m auf. Durch neu hinzu gekommene Stichstraßen werden weitere Bauflächen gewonnen, wodurch der überbaubare Bereich teilweise auf 30 – 60 m erweitert wird. Diese sehr tiefen überbaubaren Bereiche kommen dadurch zustande, dass eine zweiseitige Erschließung gegeben ist. Um für jeden Bauherrn eine individuelle Realisierung auf seinem Grundstück zu ermöglichen, wird es nicht als sinnvoll angesehen, diese überbaubaren Flächen noch durch eine minimale eventuell 2 m breite nicht überbaubare Fläche entlang einer ideellen Grundstücksmitte zu teilen.

Um der Errichtung von Mehrfamilienhäusern entgegenzusteuern wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen zugelassen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 „Am Rüßkamp“ sind beidseitig entlang der Straße „Am Rüßkamp“ Baulinien festgesetzt in einem Abstand von 5 bzw. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie. Diese Baulinie wird weiterhin in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüßkamp“ aufgenommen. Die vorhandenen Häuser haben sich an dieser Bebauungslinie orientiert und bilden in ihrem Gesamteindruck ein städtebauliches Merkmal für den gesamten Straßenzug.

Entlang der Straße „Poststraße“ und „Blankenburger Straße“ ist ein Abstand von 5 m im Ursprungsplan festgesetzt, jedoch nur als Baugrenze. Da sich die vorhandenen Häuser auch diesbezüglich an dieser Baugrenze orientiert haben, bleibt die Baugrenze weiterhin erhalten.

Lediglich in den untergeordneten neu entstehenden Stichstraßen und in der Verbindungsstraße zwischen „Blankenburger Straße“ und „Am Rüßkamp“ wird die Straßenbegrenzung mit 3 m Abstand festgesetzt.

8.4 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Der vorhandene ausgewiesene Spielplatz zwischen den Straßen „Blankenburger Straße“ und „Am Rüßkamp“ wird fernerhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Lediglich im südwestlichen Bereich wird die Spielplatzfläche minimal reduziert um zukünftig die Möglichkeit zu haben, auf dem Flurstück 87/7 noch ein weiteres Baugrundstück auszuweisen. Die hier vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Zu der vorhandenen Zuwegung zum Spielplatz, ausgehend von der Straße „Am Rüßkamp“ in einer Breite von 3 m erfolgt zukünftig eine weitere Erschließung über den Wendehammer der neuen Erschließungsstraße.

8.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt von den bestehenden Straßen „Blankenburger Straße“, „Poststraße“ und „Am Rüßkamp“ und „Malgartener Straße“. Die Ausbaubreiten liegen zwischen 6,50 m und 8 m. Die neu zu errichtenden Stichstraßen werden lediglich in einer Breite von 4,50 m und 5 m ausgebaut, um den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren. Bei der Stichstraße, ausgehend von der „Blankenburger Straße“, wird zusätzlich ein Wendehammer von einem Durchmesser von ca. 11 m hergestellt, um ein Wenden von Lieferfahrzeugen zu ermöglichen.

Die in dem Plangebiet neu festgesetzten kurzen 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 5 Baugrundstücken dienen. Da die Stichstraßen lediglich eine Länge von maximal 90 m aufweisen, müssen die Anlieger die Mülltonnen zum Leeren bis zur nächsten Haupteerschließungsstraße vorbringen, die von den Müllfahrzeugen befahren wird. Die hier zu Grunde gelegte 25 – 90 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 Er-

schließung andern Orts bereits praktiziert wird; es besteht zudem nicht der Anspruch, dass jedes Grundstück direkt an die Wegstrecke des Müllfahrzeuges angeschlossen sein muss.

9 Textliche Festsetzungen

9.1 Sockelhöhe / Traufhöhe / Firsthöhe

Sockelhöhe

Um Probleme bei der späteren Fertigstellung der Straßen hinsichtlich des Übergangs von den öffentlichen zu den privaten Bereichen zu verhindern, ist eine Unter- und Obergrenze bezüglich der Oberkante des fertigen Fußbodens im Verhältnis zur Straße definiert worden. Die festgelegte fertige Fußbodenhöhe nimmt Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße und darf 0,10 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung garantiert zusätzlich zu den Festsetzungen über die Einhaltung einer vorgegebenen Traufen- und Firsthöhe eine einheitliche Höhenentwicklung im Baugebiet und stellt ein wichtiges gestalterisches Element dar.

Traufhöhe / Firsthöhe

Zugelassen ist eine maximale Traufhöhe von 4 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Damit ist sichergestellt, dass ein zweites Vollgeschoss nur als Dachgeschoss errichtet werden kann und die Wohngebäude eine möglichst einheitliche Höhengliederung hinsichtlich der Traufausbildung aufweisen werden.

Die Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, 9 m nicht überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass bei breiteren Gebäuden und gleichzeitiger Ausnutzung der höchst zulässigen Dachneigung von 45 – 52 Grad keine gegenüber der Durchschnittsbebauung exponiert hohen Gebäude erstellt werden können.

9.2 Anzahl der zulässigen Wohnungen

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 entgegengewirkt 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.

9.3 Grundstücks Zu- und Abfahrten

Um die öffentliche Verkehrsfläche sinnvoll zu gestalten, ist im Allgemeinen Wohngebiet pro Grundstück lediglich eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von 4,0 m zulässig.

9.4 Garagen, Nebenanlagen und Carports

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Diese Festsetzung dient zum einen der gestalterischen Ordnung innerhalb des Baugebietes, stellt zum anderen aber auch sicher, dass die Flächen, die nicht im überbaubaren Bereich liegen, tatsächlich unversiegelt gehalten werden können. Bezüglich der Grundflächenzahl wird geregelt, dass die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 durch die in § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen – Garagen, Nebenanlagen und Carports maximal bis zu 50 % überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass einerseits die erforderlichen Anlagen wie Stellplätze etc. errichtet werden können, andererseits aber keine zu starke Versiegelung der bisher unbebauten Grundstücke erfolgt.

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

10.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachausbauten

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.

Analog zum bestehenden Bebauungsplan wird eine Dachneigung von 45° bis 52° festgesetzt. Die Dachfarben werden auf rote, schwarze und braune Dachpfannen begrenzt. Auch Gründächer – dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzte Dächer – sind zulässig.

Die gestalterische Festsetzung „Dachneigung“ wurde getroffen, weil auch von künftigen Neubauten gewünscht wird, dass sie zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild der Dachlandschaft abgeben.

Die in den textlichen Festsetzungen der Planunterlage getroffenen Beschränkungen für Dachaufbauten werden als erforderlich erachtet, um den Charakter der Kleinmaßstäblichkeit des vorhandenen Siedlungsbildes auch für die Zukunft zu erhalten und um so zu verhindern, dass unerwünschte und übergroße Dachaufbauten entstehen können. Im übrigen aber soll für die individuelle Planung ein größtmögliches Maß an Handlungsspielraum verbleiben.

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

10.2 Außenwandgestaltung

Bezüglich der Fassadengestaltung wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern einheitliches Material zu verwenden ist. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Gestal-

tung. Es ist planerisch nicht erwünscht, bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit unterschiedlichen Materialien zu arbeiten.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 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.

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.

Die neu angedachten Grundstücke entlang der „Malgartener Straße“ haben keinen eigenen Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Gemäß der AWBS ist bei einer weiteren Bebauung eines Grundstücks der vorhandene Schmutzwasser- / Grundstücksanschluss zu nutzen, in diesen Fall von den Häusern „Am Rüßkamp“ 10,12 und 14. Wird durch eine Teilung eines Grundstückes ein neuer Schmutzwasseranschluss erforderlich, so sind die anfallenden Kosten in voller Höhe vom Anschlussnehmer zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nördlich des Spielplatzes zwei Niederspannungserdkabel verlaufen, die der örtlichen Versorgung mit Elektrizität dienen. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und Abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Richtlinien sind einzuhalten.

Bei den neu entstehenden Grundstücken im nördlichen Bereich der „Blankenburger / Malgartener Straße“ kann eventuell der Anschluss lediglich durch eine Druckentwässerung erfolgen.

11.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung von den öffentlichen Straßen ist ein Wasserrechtsantrag erforderlich. Hierbei ist zu beachten, dass eine Regenwasseranschlussleitung über den vorhandenen Spielplatz verläuft. Diese ist ggfls. durch eine Grunddienstbarkeit abzusichern.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Erschließungsflächen

ist ein entsprechender Wasserrechtsantrag in Auftrag gegeben worden. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren eingearbeitet

Entlang der „Malgartener Straße“ wird durch die Änderung der überbaubaren Flächen die Möglichkeit von 3 weiteren Wohngebäuden geschaffen. Bei der Erschließung ist die Verrohrung des vorhandenen Grabens entlang der „Malgartener Straße“ im Bereich der Zufahrt jeweils vom Eigentümer auszuführen und ein entsprechender Antrag zu stellen.

11.3 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.

Die in der Planzeichnung festgesetzten 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 5 Baugrundstücken dienen. Da die Stichstraßen lediglich eine Länge von maximal 25 m bis 90 m aufweisen, werden die Anlieger die Mülltonnen zum Leeren bis zum vorgelagerten Straßenraum vorbringen, der von den Müllfahrzeugen befahren wird. Die hier zu Grunde gelegte Entfernung liegt durchaus im Bereich des Zumutbaren für die Anlieger. Diese kostensparende Erschließung erfüllt die Anforderungen der ihr zugedachten Funktionen, wobei anzumerken ist, dass diese Art der Erschließung an dem Orts bereits praktiziert wird; es besteht zudem nicht der Anspruch, dass jedes Grundstück direkt an die Wegstrecke des Müllfahrzeuges angeschlossen sein muss.

11.4 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Zugänglichkeit zu den einzelnen Baugrundstücken wird entsprechend der NBauO sichergestellt. Der erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich.

Hinsichtlich der leitungsabhängigen Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf hinsichtlich der Richtlinie nach DVGW – Arbeitsblatt W 405 – beachtet. Die erforderlichen Hydranten werden mit dem ortsansässigen Brandmeister festgelegt.

Für die unabhängige Löschwasserversorgung wird untersucht ob eventuell der unmittelbar angrenzende Darnsee herangezogen werden kann.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 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.

12.2 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

13 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	42.501 m ²
Grünfläche:	541 m ²
Verkehrsfläche:	7.443 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	34.517 m ²

14 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss: 30.05.2013

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.63 „Am Rüsskamp“, 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften hat einschl. Umweltbericht (Teil II) in der Sitzung des Verwaltungsausschusses amvorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.63 „Am Rüsskamp“, 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche,

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche,

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Die Bürgermeisterin