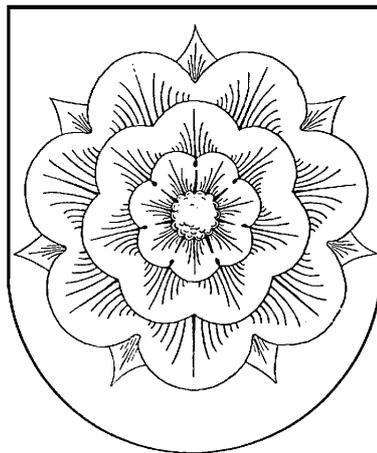


S T A D T ***BRAMSCHKE***



Bebauungsplan Nr. 160

„Kapshügel III“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB – Teil I
Umweltbericht – Teil II

Aufgestellt: September 2015

Bearbeiter: Elisabeth Drewes

Begründung – Teil I
des Bebauungsplanes Nr.160 „Kapshügel III“ mit örtlichen Bauvorschriften, 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
5 Bestandsaufnahme	6
6 Städtebauliche Ziele	7
7 Grundlagen für die Abwägung.....	8
7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
7.2 Belange von Natur und Landschaft.....	9
7.3 Verkehrliche Anbindung.....	9
7.4 Archäologische Denkmalpflege.....	10
7.5 Kampfmittelbeseitigung.....	10
8 Inhalte des Bebauungsplanes	11
8.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Flächen.....	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung /	11
8.3 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§12 und 14BauNVO)	14
8.4 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen (§12 Abs. 6 BauNVO).....	14
8.5 Grundstückszu- und Abfahrten	14
8.6 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	15
8.7 Festsetzungen von Einzelbäumen	15
8.8 Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen	15
8.9 Eingrünung der öffentlichen Stellplätze (Parkplatztaschen).....	15
8.10 Flächen für Maßnahmen	16
8.11 Öffentliche Grünflächen	16
9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NbauO)	

9.1	Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten.....	16
9.2	Grundstückseinfriedungen	18
9.3	Außenwandgestaltung der Nebenanlagen und Garagen.....	18
10	Verkehrliche Erschließung	18
10.1	Straßengestaltung	18
10.2	Zusätzliche öffentliche Erschließung des Flurstückes 16/36 bei einer Erweiterung der Bebauung bzw. Schaffung von weiteren Wohneinheiten.....	19
11	Eingriffsregelung.....	20
12	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)	20
13	Ver- und Entsorgung	20
13.1	Energie	20
13.2	Schmutzwasser	20
13.3	Oberflächenentwässerung	21
13.4	Abfälle.....	21
13.5	Löschwasserversorgung	21
14	Städtebauliche Übersichtsdaten	21
15	Daten zum Verfahrensablauf.....	22

1 Anlass der Planung

Die für den Ortsteil Engter geplanten Wohnbauflächen befinden sich südlich und nördlich entlang der Bramscher Allee. Die Bramscher Allee bildet eine der Hauptzufahrten zum Ortsteil Engter.

Der überwiegende Teil der dargestellten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist bereits durch Bebauungspläne überplant -Bebauungsplan Nr. 108 „Kapshügel I, Bebauungsplan Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ und Bebauungsplan Nr. 143 „Südlich der Bramscher Allee I“.

Die Bebauung in den oben aufgeführten Bebauungsplänen ist so weit fortgeschritten, dass kaum noch freie unbebaute Grundstücksflächen innerhalb der Geltungsbereiche zur Verfügung stehen. Gleichwohl ist die Nachfrage nach Grundstücken im Bereich Engter durch die Lage zum Oberzentrum Osnabrück, die vollständige Infrastruktur und den im Vergleich mit Nachbarkommunen wie Wallenhorst günstigeren Grundstückspreis weiterhin gegeben.

Um dem Bedarf nach Baugrundstücken zu entsprechen findet eine weitere Überplanung der freien Flächen zwischen „Rolkerskamp“ und „Kapshügel“ statt. Vorgesehen ist eine Erschließung in Teilabschnitten entsprechend der Nachfrage.

Im ersten Schritt erfolgt eine Schließung der vorhandenen Bauflächen zwischen dem Bebauungsplan 108 „Kapshügel“ und 143 „Südlich der Bramscher Allee I“ und einer zusätzlichen Ausweisung von Bauflächen entlang der Bramscher Allee in östlicher Richtung in einer Tiefe von ca. 160 m. Diese Flächen befinden sich innerhalb eines städtebaulichen Konzeptes aus dem Jahre 1998/99 im Zuge eines durchgeführten Realisierungswettbewerbes. Auf dieser Grundlage soll die weitere Ausführung erfolgen. Insbesondere wird auf den in den Bebauungsplänen Nr. 108 und 143 getroffen gestalterischen Festsetzungen aufgebaut und diese werden fortgeführt.

Eine zusätzliche Anbindung an die Bramscher Allee sorgt für einen reibungslosen Verkehrsabfluss. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,9 Hektar. Überwiegend werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Eingangsbereich der Nordsüderschließung ist eine verdichtete Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

Direkt an der „Bramscher Allee“ befindet sich eine größere Fläche für die Realisierung einer Seniorenresidenz in Form von altengerechten Wohnungen und einer Tagespflege als separate Baukomplexe angestrebt wird. Ferner soll dieser Bereich die Möglichkeit einer übergreifenden Nutzung in Form von Begegnungsräumen und gemeinsamer Nutzung der Gartenflächen anbieten. Die Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen rundet zusätzlich die Form des Mehrgenerationenareals ab.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet zudem eine gerechte Abrechnung der geplanten Straßenausbaumaßnahmen an der „Bramscher Allee“.

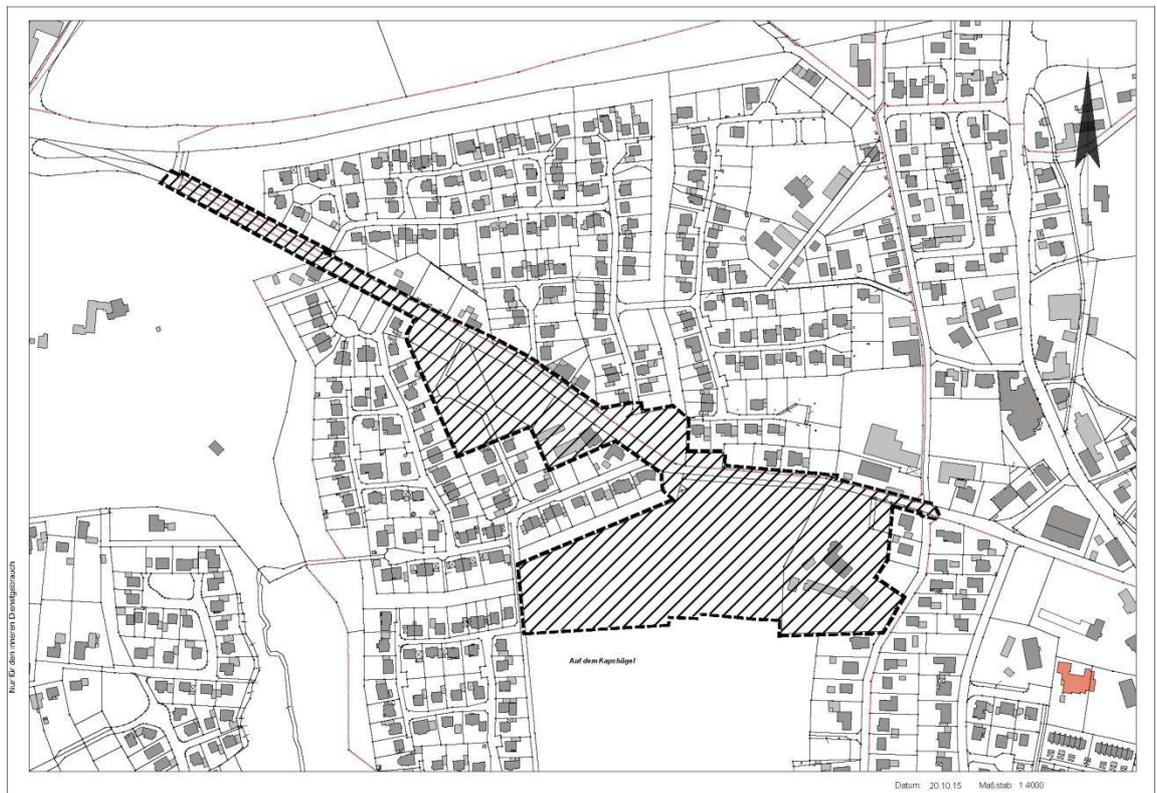
2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 160 „Kapshügel III“:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (GBBI I, S. 1509), geändert worden ist.
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“, mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha südlich entlang der „Bramscher Allee“. In einer Tiefe von 160 m werden die Freiflächen zwischen den Straßen „Rolkerskamp und Kapshügel“ der Bebauung zugeführt. Diese Flächen befinden sich in der Gemarkung Engter, Flur 8 und sind in dem nachfolgenden Planausschnitt 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.

Die Schaffung und Erhaltung eines umfangreichen, branchenspezifisch möglichst vielfältigen Angebotes an Arbeitsplätzen bedeutet, dass in den dafür vorgesehenen Schwerpunktgebieten durch Bündelung von unterschiedlichen Betrieben ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein soll, das über die örtliche Nachfrage hinausgeht. Damit sollen regional sinnvoll verteilte Impulse für eine Belebung der Wirtschaftsaktivitäten im Planungsraum bzw. des Arbeitsmarktes gegeben werden.

Die Arbeitsplätze werden überwiegend im Verdichtungsraum beibehalten, wodurch die Struktur des Umlandes wesentlich von den Nutzungsansprüchen Wohnen und Erholung geprägt wird. Als raumordnerische Festlegung besitzt Bramsche die besondere Entwicklungsaufgabe für Erholung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP vom 15.12.1998 einschl. der 4. Flächennutzungsplanänderung vom 30.04.2001 weist für den Ortsteil Engter ca. 35 ha Wohnbaufläche aus. Damit ist Engter ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung innerhalb der Stadt Bramsche in den nächsten Jahren.

Engter ist innerhalb der Stadt Bramsche als das größte Nebenzentrum einzustufen, das es durch entsprechende Planungen zu stützen und zu fördern gilt.

Neue Wohngebiete sollen in Ergänzung zu den bereits bestehenden neueren Wohngebieten westlich des Ortskernes entwickelt werden. Östlich des Ortskernes sind, auf Grund der landschaftlichen Besonderheiten (Randbereich zum Wiehengebirge / Kalkrieser Berg, Landschaftsschutzgebiet) und zur Bewahrung des Ortsbildes sowie der Ortsrandgestaltung, keine weiteren Bauflächenausweisungen vorgesehen; ebenso wird der nordöstliche locker bebaute Ortsrand zur Erhaltung der dörflichen Siedlungsrandstruktur nicht in die weitere Siedlungsentwicklung einbezogen.

5 Bestandsaufnahme

Siedlungsstrukturelles Kennzeichen von Engter ist der alte dörfliche Ortskern mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Kreuzungsbereich der Landesstraße 78 und der alten Trassenführung der Bundesstraße 218. Im Westen und Südwesten des alten Ortskerns angelagert befindet sich der neuere Wohnsiedlungsbereich mit einer

Grundschule und einem Kindergarten. Dieser Bereich wurde in den letzten Jahren noch enorm verstärkt durch die Ausweisung der Bauflächen südlich und nördlich der Bramscher Allee.

Die im Bebauungsplan Nr. 160 ergänzenden Bauflächen werden durch die bereits vorhandene Baustruktur entlang der Bramscher Allee mit Einzelhäusern und der etwas verdichteten Gebäudeform von Einzel und Doppelhäusern entlang der Straße „Pastors Kamp“ und „Kapshügel“ geprägt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die bereits beidseitig der Bramscher Allee entstandenen Bauflächen zeichnen sich insbesondere durch ausgeprägte Grünzüge aus, die eine fußläufige Verbindung zwischen den einzelnen Abschnitten bilden.

6 Städtebauliche Ziele

Das städtebauliche Gesamtkonzept aus dem Jahre 1998 / 1999 sieht vor, die Erschließung abschnittsweise zu realisieren. Gerade aufgrund der Größe der überplanten Fläche ist es sinnvoll, Bauabschnitte zu bilden, die eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils unter Berücksichtigung der in § 1, Abs. 5 BauGB genannten Belange gewährleisten. Zudem wird durch eine abschnittsweise Realisierung eine Überlastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen verhindert.

Dem durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerb lagen folgende Kriterien zugrunde:

- Einfügung des Entwurfs in die Gesamtsituation unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters,
- Einprägsamkeit der öffentlichen Räume, auch im Hinblick auf gute Orientierung,
- Klarheit und Hierarchie des Erschließungssystems,
- Zuordnung der Parzellen zum Erschließungssystem,
- Beurteilung ökologischer Gesichtspunkte (Wasserhaushalt, Kleinklima, Vegetationskonzept)
- Relation der Ausgleichsflächen zu den Bauflächen
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs, gemessen am Anteil der Verkehrsflächen, Grünflächen und deren Unterhaltungskosten.

Die neu ausgewiesenen Bauabschnitte südlich der „Bramscher Allee“ berücksichtigen die oben aufgeführten Kriterien.

Die Erschließung erfolgt über eine zusätzliche Anbindung an die Bramscher Allee und Verlängerung der vorh. Erschließungsstraßen „Kapshügel und Ebbighausenstraße“.

Im inneren Bereich der Bauflächen wird die Möglichkeit einer Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen. Entlang der „Bramscher Allee“ erfolgt die Fortsetzung der vorhandenen Einzelhausbebauung, die zusätzlich durch gestalterische Festsetzungen als markante alleeartige Ortseinfahrt erkennbar wird.

Der städtebaulichen Gesamtkonzeption liegt vorrangig eine ausgeprägte Grüngliede-

rung des gesamten Plangebietes zugrunde. Um diese Gesamtkonzeption auch in der Umsetzung realisieren zu können, werden jeweils die überbaubaren Bereiche für die einzelnen Straßenzüge differenziert dargestellt.

Die übergeordneten Grünbereiche greifen die vorhandenen ortstypischen Qualitäten wie Grünzüge, Alleen, Obstwiesen auf und ergänzen diese. Sowohl die vorgesehene Grünfläche im Westen als auch der in Nordsüdrichtung verlaufende Grünzug bildet eine Anbindung an die vorhandenen Grünzüge aus den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 108 „Kapshügel I“, Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ und Nr. 143 „Südlich der Bramscher Allee I“

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. 6 BauGB einstellen zu können werden gemäß § 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden in diese Begründung eingearbeitet.

7.1.1 Frühzeitige Beteiligung

Von Seiten der Bürger sind folgende Hinweise und Anregungen zur Planung eingegangen:

- Ausweisung einer größeren Fläche für die Realisierung einer Wohnparkanlage für ältere Leute (Seniorenresidenz).

7.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Hinweise zu der Planung sowie zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden vorgebracht:

- Vom Landkreis wird auf die Einarbeitung der Verfahrensvermerke hingewiesen, Einarbeitung evtl. textlicher Festsetzungen. - Kennzeichnung der angrenzenden Bebauungspläne. - Im weiteren Verfahren sind gemäß den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die von der Bramscher Allee ausgehenden Lärmimmissionen zu der geplanten Ausweisung einer „Seniorenresidenz“ zu untersuchen und in die Abwägung einzubeziehen. - Empfehlung das Grundstück Flur 8, Flurstück 16/36 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- Untere Naturschutzbehörde – eine Umweltprüfung ist durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. - Bodenbrüter sollten kartiert werden. 5 Begehungen werden für ausreichend erachtet. Bekannt ist das Vorkommen des Steinkauzes auf dem im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen. Zum Schutz und zur Erhaltung des Steinkauzes sind eben-

falls Aussagen im Umweltbericht erforderlich. Sofern der Hof überplant wird, ist das Vorkommen von Fledermäusen und Eulenvögeln zu prüfen.

- Untere Wasserbehörde - Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden.
- AWIGO - Die vorläufige Erschließungsstraße muss so großzügig, vor allem im Bereich der Kurven, hergestellt werden, dass ein dreiachsiges Müllsammel-fahrzeug den Block umfahren kann.
- Brandschutz – Absicherung der abhängigen und unabhängigen Löschwasser-versorgung
- Der Wasserverband Bersenbrück weist darauf hin, dass entlang der Bram-scher Allee die Wasserversorgungsleitung innerhalb privater Grundstücke ver-läuft und diese zu sichern ist.
- Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, dass gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rück-sicht zu nehmen ist. Grundsätzlich ist zu gewährleisten, dass landwirtschaftli-che Flächen durch Kompensationsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Von der Polizeidirektion wird angeregt, die Planungen derart zu gestalten, dass es zu den jeweiligen Wohnbereichen zwei Zufahrten (Erreichbarkeiten) gibt. Sie sollen für den Notfall eine Zuwegung ermöglichen, falls die eigentliche Zufahrt blockiert sein sollte. Notwege, die befahrbar wären, reichen ggfls. aus.
- Hinweise zu archäologischen Funden, Kampfmittelbeseitigung (Landkreis Os-nabrück, Stadt Osnabrück / Stadt- und Kreisarchäologie, Zentrale Polizeidirek-tion Kampfmittelbeseitigung)
- Die Versorgungsträger bitten um eine rechtzeitige Mitteilung und Absprache der Maßnahme vor Baubeginn.

7.1.3 Öffentliche Auslegung

- Wird nach der Auslegung ergänzt

7.2 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Die Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dokumentiert.

7.3 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung der neuen Bauflächen erfolgt zum überwiegenden Teil über die Bram-scher Allee, die zukünftig als 30iger Zone mit einen seitlich angelegten Fuß- und Radweg neu gestaltet wird.

Der bislang abgehende stumpfe Stich von der Straße „Kapshügel“ erhält eine Verlän-gerung um ca.55 m in nordwestlicher Richtung und endet in einer Wendeanlage.

Einen weiteren Bauabschnitt bildet die Verlängerung zur Ebbighausenstrasse in Form einer Umfahrt, wodurch die Grundstücke überwiegend von Norden, Osten und Westen erschlossen werden können.

Durch einen kurzen öffentlichen Erschließungsstich wird die Ausnutzbarkeit eines vorhandenen sehr tiefen Grundstückes an der Bramscher Allee, hinsichtlich einer späteren Bebauung optimiert.

Der östliche Bauabschnitt wird durch eine Umfahrt in Nordsüdlicher Richtung, mit Einmündung in die Bramscher Alle, erschlossen. Diese Umfahrt wird bei einer späteren Erweiterung der Bauflächen nach Süden verlängert. Bis zur Umsetzung der Erweiterung ist die Herrichtung einer provisorischen Verbindung (Baustraße) vorgesehen.

Die Konzeptionierung des Erschließungsplanes sieht eine fußläufige Verbindung innerhalb der einzelnen bereits vorhandenen Wohnabschnitte bzw. noch zukünftig geplanten Wohnabschnitte vor. Eine z. Zt. fußläufige Anbindung an den „Schleptruper Kirchweg“ bildet bereits die Straße „Kapshügel“, wodurch der Kindergarten und Schulstandort in Engter problemlos erreichbar sind.

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

Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass keine Luftbilder für den Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich vorhanden sind.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

8 Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Flächen

Die Festsetzung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Charakter des eigentlichen Ortskernes Engter und der umliegenden neueren Baugebiete.

Die überbaubaren Flächen verlaufen parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße in einem Abstand von 3 m, wodurch ein gestalterischer Akzent der bereits umliegenden Baugebiete aufgegriffen wird. Die Bautiefe mit 17 - 20 m ermöglicht eine optimale und individuelle Gebäudeausrichtung und damit verbundenen Gestaltungsfreiraum auf dem Grundstück.

Die 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.

Die Bauweise wird generell als offene Bauweise festgelegt, da diese Festsetzung den Charakter der umliegenden Wohngebiete widerspiegelt.

Um dem Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend der Nachfrage Rechnung zu tragen, wird neben dem Einzelhaus auch die Errichtung von Doppelhäusern und in einem kleineren Bereich mit Reihenhäusern ermöglicht.

Die Festsetzung einer reinen Einzelhausbebauung entlang der „Bramscher Allee“ greift den vorhandenen Bestand auf und betont zusätzlich zu der als erhaltenswert festgesetzten Baumallee die Eingangssituation des Ortsteils „Engter“.

Lediglich der vorgesehene Bereich für eine Seniorenresidenz erhält einen großzügig gewählten überbaubaren Bereich, um hier Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Anordnung der Gebäude zu erzielen. Die Detailabstimmung erfolgt mit der Verwaltung, so dass sichergestellt ist, dass die geplante Bebauung städtebaulich abgestimmt ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung /

8.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

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 in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Vor dem o. g. Hintergrund wird die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Geltungsbereich auf 0,4 bezogen auf die Hauptbaukörper festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich der südliche Teil der vorhandenen ehemaligen Hofstelle. Hier wird eine

Grundflächenzahl bedingt durch die Grundstücksgröße und einseitige Erschließung über die Straße „Rolkerskamp“ mit 0,1 festgesetzt.

Eine weitere Differenzierung findet auf den Grundstücken mit der Festlegung Doppel- und Reihenhausbebauung statt. Diese Gebäudestruktur bringt eine stärkere Versiegelung der Grundstücksfläche mit sich, wodurch entsprechend die Grundflächenzahl mit 0,5 bzw. 0,6 höher angesetzt ist.

Um den Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken auch hinsichtlich der Nebenanlagen auf ein ökologisch vertretbares Maß zu begrenzen, wird im Bebauungsplan die ansonsten mögliche Überschreitung der zusätzlichen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO von 50 % auf 20 % bei Einzelhäusern beschränkt. Im Bereich der Doppel-, Reihenhäuser und Seniorenresidenz bleibt die Möglichkeit der Überschreitung von 50 % der Grundflächenzahl für Nebenanlagen erhalten.

Dieses 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.

Die bauliche Ausnutzung sieht für überwiegende Teile des Bebauungsplans die Bauweise mit einem Vollgeschoss vor, wodurch ein ausreichendes Bauvolumen auf entsprechend zugeschnittenen Grundstücken realisiert werden kann. Die Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses, das die Fläche eines Vollgeschosses nicht erreicht ist, somit möglich.

Ausnahme hiervon bildet die Fläche für die Seniorenresidenz und zwei weiteren ihr gegenüberliegenden Flächen. Hier besteht die Möglichkeit, ein weiteres zweites Vollgeschoss umzusetzen.

8.2.2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens / Traufhöhe / Firsthöhe

Höhe des fertigen Erdgeschosses

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 fertiggestellte Erschließungsstraße und darf 0,10 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten. Hiermit wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung der Baukörper bringt und damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dient.

Traufhöhe

Zugelassen ist im Bereich der Eingeschossigkeit eine maximale Traufhöhe von 3,90 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 Geschoss nur als Dachgeschoss errichtet werden kann.

Da die Einhaltung der Trauflänge nur auf 50 % beschränkt ist, bleibt genügend gestalterischer Spielraum einzelne Räume im Dachgeschoss mit einer lichten Raumhöhe bis zu 2,50 auszuführen. Der beabsichtigte eingeschossige Gesamteindruck bleibt erhalten.

Im Bereich der zulässigen Zweigeschossigkeit ist die Traufhöhe mit 5,80 m entsprechend höher angesetzt um in diesem Bereich eine volle Zweigeschossigkeit zu ermöglichen.

Innerhalb des WA3 Bereiches muss die Traufhöhe von 5,80 m auf 2/3 der Grundfläche der Hauptgebäude eingehalten werden. Einer zu massive Höhenentwicklung wird durch das prozentuale Verhältnis entgegengewirkt.

Firsthöhe

Zugelassen ist im Bereich der Eingeschossigkeit eine maximale Firsthöhe von 8,50 m. In den Bereichen, wo zwei Vollgeschosse zulässig sind, erhöht sich die maximale Firsthöhe auf 9,50 m.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass bei breiteren Gebäuden und gleichzeitiger Ausnutzung einer steilen Dachneigung von 45° – 52° keine gegenüber der Durchschnittsbebauung exponiert hohen Gebäude entstehen.

Im Bereich der Seniorenresidenz ist ein Spielraum zwischen 8,50m und 10,50 m festgelegt um hier individuell auf die Bedürfnisse der Nutzung eingehen zu können. Um dennoch eine zu massive Höhenentwicklung zu vermeiden wird ein prozentuales Verhältnis festgelegt.

Die Realisierung von bis zu zwei Vollgeschossen in kleineren Teilbereichen bildet zugleich ein Bindeglied zwischen der überwiegend festgesetzten Eingeschossigkeit im Plangebiet und der höheren Ausnutzung einer überwiegenden Zweigeschossigkeit im Bereich der Seniorenresidenz.

Die Festsetzungen hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe garantieren eine harmonische Höhenentwicklung im Baugebiet und stellen ein wichtiges gestalterisches Element dar.

8.2.3 Wohneinheiten

Die Zahl der möglichen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt. 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 Wohneinhei-

ten (WE) gefördert werden. Durch die Möglichkeit einer zweiten Wohneinheit wird gleichzeitig der Konzeption eines Mehrgenerationenwohnhauses Rechnung getragen. Ausgeschlossen ist von dieser Festsetzung der Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, da hier bereits 5 Wohneinheiten vorhanden sind. Gleiches gilt für den Bereich der Seniorenresidenz WA3 und WA3a, da in diesem Bereich die Errichtung von altersgerechten bis behindertengerechten Wohnungen angedacht ist.

8.3 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§12 und 14BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den seitl. Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes (Verlängerung der Bautiefe zur seitlichen Grundstücksgrenze hin) zugelassen. Eine Überschreitung der Bautiefe ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient zum Einen der gestalterischen Ordnung innerhalb des Baugebietes, stellt zum Anderen sicher, dass die rückwärtigen Flächen, die nicht im überbaubaren Bereich liegen, tatsächlich unversiegelt bleiben.

Ausnahmen hiervon bilden lediglich die genehmigungsfreien Nebenanlagen bis zu 40 m³.

Um eine bessere Trennung zwischen dem Privatgrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) zu erzielen, sind Garagen und Carports grundsätzlich in einem seitlichen Abstand von 1,50 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

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

8.4 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen (§12 Abs. 6 BauNVO)

Um bei größeren Nebenanlagen die Harmonie des Siedlungsbildes zu wahren sind größere Nebenanlagen ab 60 m² mit einer geneigten Dachfläche von mindesten 12 ° auszubilden.

8.5 Grundstückszu- und Abfahrten

Um die öffentliche Verkehrsfläche sinnvoll zu gestalten, ist pro Grundstück lediglich eine Zu- und Abfahrt vorzusehen. Der Zugang zum Haus ist abgehend von der Grundstückszufahrt auszubilden.

Für die Grundstücke mit verdichteter Bebauung ist pro Hauseinheit jeweils eine Zufahrt bzw. Abfahrt zulässig in einer Breite von 4,00 m..

Entlang der Bramscher Allee sind in einem Teilbereich die Zufahrten durch ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt. Hierdurch wird die wiederaufgebaute Bruchsteinmauer erhalten und eine Zerstückelung vermieden.

Im Ausnahmefall kann ihre Lage in Rücksprache mit der Stadt Bramsche verlegt werden. Wobei eine Breite von 5,0 m im Einzelhausbereich und 8,00 m bei der Seniorenresidenz oder bei der Zusammenlegung von zwei Grundstückseinfahrten nicht überschritten werden darf. Auf der Gesamtlänge der wieder zu errichtenden Bruchsteinmauer dürfen nur höchstens 4 Öffnungen in der Mauer angelegt werden.

Bei der Anlegung der Zufahrten entlang der Bramscher Alle sind die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume zu berücksichtigen. Bei Abgängen ist artgleich nachzupflanzen.

Im Bereich von Grundstückseinfahrten können Ausnahmen von dem Erhaltungsgebot zugelassen werden, wenn die nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung sind betroffene Bäume artgleich und mit einem Stammumfang von 16-18 cm im Bereich der Bramscher Allee nachzupflanzen. Es gelten die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung.

Die im übrigen Plangebiet festgelegten Aus- und Zufahrtsverbote ermöglichen eine großzügige Grüngestaltung des öffentlichen Straßenraumes und die Anlegung zusätzlicher öffentlicher Einstellplätze.

8.6 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

In der nordsüdlichen Grünachse ist ein Spielplatz ausgewiesen, der sowohl von den westlichen als auch östlichen Bauflächen fußläufig erreichbar ist.

8.7 Festsetzungen von Einzelbäumen

Die entlang der Bramsche Allee stehenden Bäume stellen für den im Einfahrtsbereich des Ortsteils Engter einen das Orts- und Landschaftsbild prägenden Charakter dar. Als Staubfilter und Sauerstofflieferant sowie als Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Vögel und Insekten leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Durch die Festsetzung gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB soll der Erhalt dieser Bäume gesichert werden. Der vorhandene alleearartige Charakter wird durch die Festsetzung gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB – Anpflanzung von Bäumen - im östlichen Straßenverlauf ergänzt.

8.8 Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Der Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich, wobei ca. 5% der Verkehrsfläche für Begrünungsmaßnahmen vorgesehen werden. Zur Gliederung des Straßenraumes werden zusätzlich zum Straßenbegleitgrün hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes wird dadurch aufgelockert und zugleich besteht die Möglichkeit, die Straßenkreuzungen/-einmündungen zu betonen. Ferner bildet dies einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas. Der Baum bindet darüber hinaus erhebliche Staubmengen, verhindert mit seinem Schatten übermäßiges Aufheizen versiegelter Flächen, produziert Sauerstoff und nimmt Kohlendioxid auf.

8.9 Eingrünung der öffentlichen Stellplätze (Parkplatztaschen)

Die ausgewiesenen Stellplatznischen im öffentlichen Straßenbereich werden mit einer Grünhecke von mindestens 0,50 m Breite 3-seitig eingegrünt, um den Straßenraum bewusst zu gliedern. Zudem sollen die Stellplätze durch diese Eingrünung deutlich von den privaten Grundstücken getrennt werden. Die Höhenentwicklung sollte dabei 1,50 nicht überschreiten um einerseits die Privatsphäre zu schützen andererseits die Verbindung von privaten und öffentlichen Flächen zu fördern.

8.10 Flächen für Maßnahmen

Durch eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (A1) kann diese Fläche als Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden. Die Festsetzung erfolgt als Maßnahmenfläche i. S. des § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Die Bepflanzung soll mit landschaftstypischen standortgerechten Gehölzen entsprechend den Vorgaben im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgen.

Die öffentliche Grünfläche (A2), mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird als Verbindung zwischen den einzelnen Wohnquartieren hergerichtet. Die durch die Fläche verlaufende Sickermulde ist mäandrierend zu gestalten. Die offenen und durchgängigen Grünbereiche werden aus Landschaftsrasen mit punktuell angelegten Strauchgruppen aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen angelegt.

Die Gehölze nehmen eine wichtige ökologische Funktion wahr, z. B. für den Kohlendioxidverbrauch, als Staubfilter, Rückzugs-, Lebens- und Nahrungsraum für Tiere.

8.11 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird als Begegnungsplatz zwischen den einzelnen Wohnquartieren hergerichtet. In diesen Bereichen findet eine umfangreiche Bepflanzung mit Ziersträuchern und heimischen Laubbäumen entsprechend der Ausführungsplanung statt.

Die Gehölze nehmen eine wichtige ökologische Funktion wahr, z. B. für den Kohlendioxidverbrauch, als Staubfilter, Rückzugs-, Lebens- und Nahrungsraum für Tiere.

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

9.1 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 - auf die Ausbildung der Dächer, der Höhenentwicklung sowie in Teilbereichen auf die Gestaltung der Fassaden Einfluss genommen.

Der Ortskern von Engter und die an die Bebauung angrenzenden Bauvorhaben werden in ihrem Ursprung überwiegend durch rötliche Dächer und rote Klinkerfassaden geprägt.

Mit der Wiederaufnahme der Gestaltungsmerkmale entlang der Haupterschließungsstraße „Bramscher Allee“ wird der Anwohner und Besucher indirekt bereits am Ortseingang zum historischen Ortskern geleitet. Diese einheitliche Gestaltung betont die „Bramscher Allee“ in ihrer zukünftigen Einstufung als Haupterschließungsstraße. Über sie werden in Zukunft fast 35 ha Wohnbaufläche erschlossen. In einer so exponierten Lage, die zugleich den westlichen Ortseingang bildet, kann städtebaulich durch die einheitliche Gestaltung der angrenzenden Bauflächen dem Gestaltungsanspruch entlang wichtiger öffentlicher Flächen Rechnung getragen werden.

Im WA1 Bereich ist aus den o.g. Gründen die Dachform als Sattel- bzw. Walmdach mit rot bis rotbraun, kupfer nuancierter Dachpfanne und die Außenwandgestaltung mit rotem bis rotbraunbunten Klinkerstein festgelegt. 30 % der Fassadenfläche kann mit einer Holzverkleidung oder als Putzfassade ausgeführt werden.

In den zurückliegenden Wohnbereichen wurden geringere gestalterische Festsetzungen getroffen, um dem Wunsch der Bauherren nach mehr Gestaltungsfreiheit zu entsprechen. Die individuelle Gestaltung erhält in diesem Bereich mehr Raum. Lediglich in der Wahl der farblichen Dacheindeckung erfolgt eine Einschränkung hinsichtlich der Farben grün, blau, gelb, violett, weiß und glänzende Engobierungen. Diese Einschränkung erfolgt unter dem gestalterischen Aspekt, dass bei einem Vollgeschoss mit zusätzlichem Dachausbau die Dachfläche stärker als die Fassadenfarbe wirkt. Diese Farbfestlegung wird getroffen, um die oftmals mit einer vollkommenen Freizügigkeit verbundenen Negativauswirkungen in städtebaulich – gestalterischer Hinsicht zu vermeiden.

Um die Bebauung entlang der Bramscher Allee (Bereich WA1), als Eingangssituation zu fassen wird ferner in diesem Bereiche eine Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt, und damit stärker reglementiert als die übrigen Bereiche, in denen eine Dachneigung ab 25° zulässig ist. Zusätzlich ist in diesem Bereich die Gestaltung der Fassade mit Klinkersteinen und rote Dächer festgesetzt, wodurch eine Wiederaufnahme des überwiegend im Ortsbereich verwendeten Fassaden- und Dachmaterials stattfindet.

Um eine gute Integration der übrigen Neubauten in das vorhandene Siedlungsgefüge im Ortsteil Engter zu erhalten, werden für die zurückliegenden Flächen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad festgelegt.

Zunächst soll versucht werden, die Belichtung des Dachgeschosses möglichst über die Giebelseiten zu erreichen, dadurch können die typisch großflächigen Dächer erhalten bleiben. Wo das nicht möglich ist, ist als Alternative eine Dachgaube vorzusehen. Um den ruhigen, geschlossenen Eindruck einer einheitlichen Dachlandschaft nicht 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 Aufreißen der Dachfläche.

Außenwandgestaltung

Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern einheitliches Material zu verwenden ist. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen

chen Gestaltung. Es ist planerisch nicht erwünscht, bei Doppelhäusern mit unterschiedlichem Material bzw. Dachneigung zu arbeiten.

9.2 Grundstückseinfriedungen

Um eine gewisse Beziehung zwischen Straßenfläche und Vorgärten herzustellen wird die Einfriedung auf 1,00 m Höhe entlang der Erschließungsstraße beschränkt. Die Straßen werden dadurch optisch aufgeweitet. Man gewinnt ein in sich überggehendes Gesamtbild vom Baugebiet und nicht das Bild einzeln aneinander gereihter Parzellen

9.3 Außenwandgestaltung der Nebenanlagen und Garagen

Bezüglich der Fassadengestaltung wird festgesetzt, dass Wellblech und Faserzementplatten nicht zulässig sind. Die Verwendung der genannten Materialien ist nicht Ortsbild prägend.

10 Verkehrliche Erschließung

10.1 Straßengestaltung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Straßen „Bramscher Allee“ und „Kapshügel“.

Die „Bramscher Allee“ lässt mit teilweise 12,00 m bis 15,00 m Breite viel Gestaltungsraum hinsichtlich des Straßenbildes zu. Vorgesehen ist der Ausbau als 30iger Zone mit einem zusätzlichen seitlich angelegten Fuß- und Radweg.

Das vorhandene sehr tiefe bereits bebaute Grundstück an der Bramscher Allee erhält eine zusätzliche Erschließung in Form einer kurzen Stichstraße von lediglich 4,50 m Breite. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen ist denkbar gering, da durch diesen Stich lediglich 2 Baugrundstücke erschlossen werden. Durch den Ausbau eines Wendehammers ist die Wendemöglichkeiten für PKWs gewährleistet. Da die Stichstraße lediglich eine Länge von maximal 23 m aufweist, werden die Anlieger die Mülltonnen zum Leeren bis zum Straßenraum vorbringen, der von den Müllfahrzeugen befahren wird. Die hier zu Grunde gelegten 23 m Entfernungen liegen durchaus im Bereich des Zumutbaren für die Anlieger. Diese kostensparende Erschließung erfüllt die Erschließungsanforderung der ihr zugeordneten Funktionen.

Die verlängerte Stichstraße von „Kapshügel“ ist mit ihrem Querschnitt von 5,50m so dimensioniert, dass für den gebietstypischen Verkehr hinreichend Platz zur Verfügung steht. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Wenden ist in dem am Ende angelegten Wendehammer mit einem Durchmesser von 20,00 m uneingeschränkt für dreiachsige Müllfahrzeuge möglich.

Die zusätzlich angelegte Zufahrt von der Bramscher Allee soll die Haupteerschließungsstraße für die östliche Bebauung bilden, die zu einem späteren Zeitpunkt bis zur vorhandenen Bebauung entlang des Engter Kirchweges fortgesetzt werden soll. Der Querschnitt mit 6,50 m ist so dimensioniert, dass für den gebietstypischen Verkehr

hinreichend 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. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

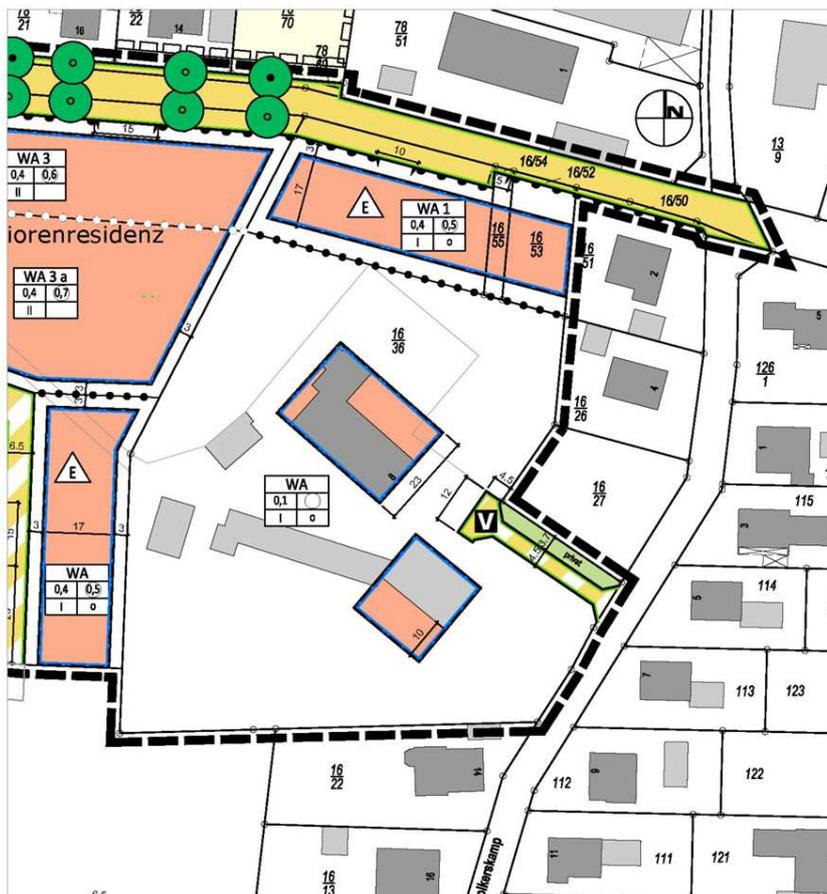
Um einen reibungslosen Verkehrsabfluss im ersten Abschnitt zu sichern, wird eine provisorische Baustraße zwischen den in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Erschließungssträngen angelegt. Durch die Verkehrsführung in Form einer Umfahrt kann eine optimale Erschließung der einzelnen Grundstücke gewährleistet werden.

10.2 Zusätzliche öffentliche Erschließung des Flurstückes 16/36 bei einer Erweiterung der Bebauung bzw. Schaffung von weiteren Wohneinheiten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Eigentümer des Flurstückes 16/36 hinsichtlich einer zusätzlichen Erschließung seines Grundstückes von Westen über die neu zu errichtende Erschließungsstraße in diesem Bereich gesprochen. Durch eine zusätzliche Anbindung des Grundstückes wären die Voraussetzungen für eine spätere Teilung des Gesamtgrundstückes zu einer eigenständigen Erschließung gegeben. Der Eigentümer hat sich gegen diese Erschließung ausgesprochen.

Für eine spätere Erweiterung der Bebauung bzw. Umnutzung der Nebengebäude auf dem Grundstück ist eine öffentliche Erschließung notwendig. Diese setzt die Änderung des Bebauungsplanes voraus. Damit planungsrechtlich dieser Bereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt abgesichert ist, wird das Grundstück in den Geltungsbereich aufgenommen.

Ein Vorschlag der möglichen Erschließung ist in der beigefügten Skizze dargestellt.



11 Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 15.09.2013 sind gemäß § 1a Abs. 2 Ziff. 2 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG-) nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Abwägung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“ bereitet einen Eingriff im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Der Eingriff ist durch versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft begründet und wird im Umweltbericht (Teil II der Begründung) im Detail dokumentiert.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird der Versiegelungsgrad gering gehalten.

Die wertgebenden Alleebäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Weiterhin sind innergebietliche Maßnahmen zur Wasserhaltung / Versickerung sowie baugestalterische Maßnahmen für das Ortsbild vorgesehen.

Im Zusammenhang mit den Sickerflächen, den Grünflächen und Verkehrsflächen sind innergebietliche Gehölzpflanzungen vorgesehen, die eine innergebietliche Teilausgleichsleistung begründen. Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung auszugleichen sind.

Der vollständige Ausgleich erfolgt nach den Abwägungsergebnissen der Stadt über Zuordnung von Maßnahmen des Wegerandstreifenprojektes Balkum/Ueffeln der Stadt Bramsche.

12 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.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Energie

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

13.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Kanalsystems in der Straße „Kapshügel“.

13.3 Oberflächenentwässerung

Der Nachweis über die schadlose **Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der öffentlichen Straßenflächen** ist in Vorbereitung. Die Entwässerungssituation wird detailliert im Antrag dargestellt.

Die **private Oberflächenentwässerung** sieht vor, dass auf den privaten Baugrundstücken die anfallenden Niederschlagsmengen von Dach-, Hof- und Gartenflächen nicht zu den öffentlichen Straßenflächen geleitet werden. Die anfallenden Abflüsse sollen über Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen dem Grundwasser zugeführt werden.

Voruntersuchungen zeigen, dass der Bodenaufbau eine Versickerung zulässt und die unterschiedlichen Grundwasserstände im westlichen Bereich gute Versickerungsvoraussetzungen aufweisen.

13.4 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.

Da im Bereich der neuen Stichstraße keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen ist, kann ein Vorfahren der Müllabfuhr nicht erfolgen. Die Müllbehälter der Bewohner der Stichstraße müssen am Tag der Leerung an dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort an der Straße „Kapshügel“ bereitgestellt werden.

13.5 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. Zusätzlich ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ ein Regenrückhaltebecken als unabhängige Löschwasserentnahmestelle vorhanden.

14 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	68.848,80 m²
Allgemeines Wohngebiet:	45.746,93 m ²
Straßenfläche:	19.589,99 m ²
Grünfläche:	2.261,34 m ²
Maßnahmefläche:	776,57 m ²
Spielplatzfläche:	473,97 m ²

15 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:

20.03.2014

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“ mit örtlichen Bauvorschriften, hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegen.

Der Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“, mit örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Begründung zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am vorgelegen.

Der Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“, mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bramsche,

STADT BRAMSCHE

Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche,

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister