

## Textliche Festsetzungen

**§ 1 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 BauNVO****a) Eingeschränktes Gewerbe GE/E – Nutzungsgliederung gem. §1 (4) BauNVO, Emissionskontingentierung**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	LEK, nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
TF 1.1 = GEe - 1	61	46
TF 1.2 = GEe - 2	50	35
TF 2.1 = GEe - 3	61	46
TF 2.2 = GEe - 4	50	35

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente  $L_{EK, zus.}$  zum Emissionskontingent  $L_{EK}$  addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes : Rechtswert:  $x = 32.428.020,89$   
Hochwert:  $y = 5.805.130,73$

Richtungs- sektor	Winkelbereich		Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB(A) (Tag / Nacht)
	Anfang	Ende	
A	31,5	224,4	7 / 7
B	224,4	251,3	5 / 4
C	251,3	262,9	7 / 7
D	262,9	277,7	3 / 1
E	277,7	302,8	4 / 0
F	302,8	342,3	4 / 2
G	342,3	355,5	2 / 2
H	355,5	8,1	3 / 3
I	8,1	15,7	2 / 2
J	15,7	31,5	0 / 0

**Hinweise:**

- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

**b) Eingeschränktes Gewerbe GE/E – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 (6) BauNVO)**

- Innerhalb der GE/E 1 und GE/E 3 sind
  - Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr.3 BauNVO (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) und
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO

nicht zugelassen.

- Innerhalb der GE/E 2 und GE/E 4 sind ausschließlich Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 zulässig. Alle übrigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO sind unzulässig.

**c) MI-1 (gem. § 1 (5) und (6) BauNVO)**

Innerhalb des MI-1 sind die Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr.5 BauNVO,
- Gartenbaubetrieb gem. § 6 Abs. 2 Nr.6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO

nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Sie sind im Sinne von § 6 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

**d) MI-2**

Innerhalb des MI-2 sind

- im Erdgeschoss nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig.
- Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmevoraussetzung gilt als erfüllt, wenn im gleichen Gebäude Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 6 BauNVO errichtet werden. Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung allgemein zulässig.
  
- Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr.5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO

nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Sie sind im Sinne von § 6 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

**e) MI-3**

Innerhalb des MI-3 sind die Nutzungen

- Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr.5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO

nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Sie sind im Sinne von § 6 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

**f) Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)**

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

nicht zugelassen.

**§ 2 Gebäudehöhen (gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO)**

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

**a) GE/E 1 – und GE/E 3 Flächen**

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches wird auf 12,00m festgesetzt.

**b) GE/E 2 – und GE/E 4 Flächen**

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches wird auf 9,00m festgesetzt.

**c) MI- 1, MI -2 und MI-3 als auch WA - Flächen**

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 9,00 festgesetzt.

**§ 3 Immissionsschutz / passiver Lärmschutz (gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB)**

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Die Orientierungswerte für (MI / WA) der DIN 18005 von 60 / 55 dB(A) am Tag und 50 / 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal rd. 68 / 63 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	Teilbereiche (TB)						
		1	2	3	4	5	6	7
Einstufung Lärmpegel-Bereiche (LPB)	EG u. OG	V	IV	IV	VI	V	IV	-

a) In den Teilbereichen 6 (MI) und 7 (GEE) sind Wohnungen nicht zulässig.

b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseitige Fronten, auf der von der nahegelegenen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) In den Teilbereichen 1, 2, 4 und 5 sind die Außenwohnbereiche auf der von der nahegelegenen Lärmquelle (K 165, L 77 bzw. Bahnlinie) abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder anderer Gebäudeteile anzuordnen (im Lärmschatten von Baukörpern mit einem Mindestschalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)****1. Dachausbildung**

Innerhalb der Mischgebiete MI-1, MI-2 und MI-3 und in den WA-Gebieten sind die Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 28° und 50° auszubilden. Für Nebengebäude und Garagen sowie in den übrigen Teilen des Plangebietes ist auch eine niedrigere Dachneigung einschl. Flachdachausbildung zugelassen.

**2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**TEXTLICHE HINWEISE****1. Archäologische Fundstellen/Bodendenkmalpflege**

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 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

**2. Kampfmittelbeseitigung**

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

**3. Ehemalige Altlastenfläche – Arndtstraße 11, Flurstücke 55/53 und 55/126**

Nach Aufgabe und Beräumung des hier ursprünglich vorhandenen Reifenhandels und Reifenlagers und Beräumung dieser Flächen mit anschl. Bodenauffüllung ist entsprechend dem Gutachten Sack und Temme (Gutachten Nr. 1209-2102 v. 09. Januar 2013) im Falle einer künftigen Wohnbebauung auf diesen Flächen eine Überdeckung des Auffüllungsmaterials mit kulturfähigem Oberboden erforderlich, welcher dann den Vorsorgewerten der BBodSchV zu genügen hat. Eine fortwährende gewerbliche Nutzung ist ohne weitere Maßnahmen unbedenklich.