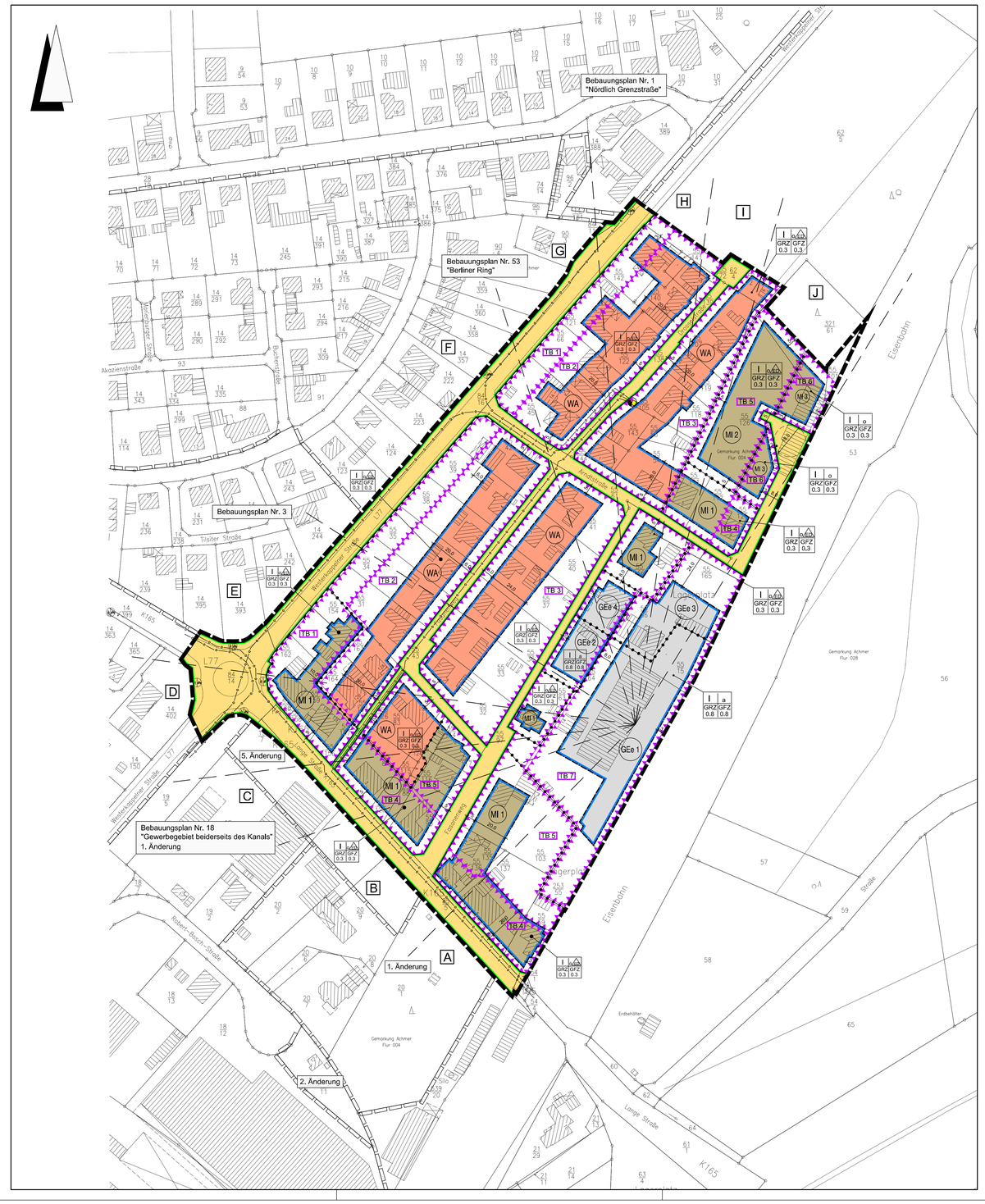
STADT BRAMSCHE
BEBAUUNGSPLAN NR. 144
"Südöstlich der Westerkappelner Straße"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (WA) überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- (MI) überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- (GEe) überbaubarer Bereich, eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a — abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 10 kV-Erdkabel

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- A — Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren Richtungssektor i.V.m. § 1a der textlichen Festsetzungen
- TB 1 — Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen

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 LEK 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.

Teilflächen	L_{EK}, tags (dB(A)/m²)	L_{EK}, nachts (dB(A)/m²)
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 LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.
Koordinaten des Referenzpunktes : Rechtswert: x = 32.428,020,89
Hochwert: y = 5.805.130,73

Richtungs-sektoren	Winkelbereich in Grad° Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) (Tag / Nacht)
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 Lr 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 und 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 Rw = 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, Holzkohlekonzentrationen, 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.

4. Landesstraße 177
Von der Landesstraße 77 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl, I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche diesen Bebauungsplan Nr. 144 "Südöstlich der Westerkappelner Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bramsche, den (SIEGEL) Der Bürgermeister
.....

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bramsche, den Der Bürgermeister
.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den

Geschäftsnachweis: L4-

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) .....

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen,

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bramsche, den Der Bürgermeister
.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den Der Bürgermeister
.....

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

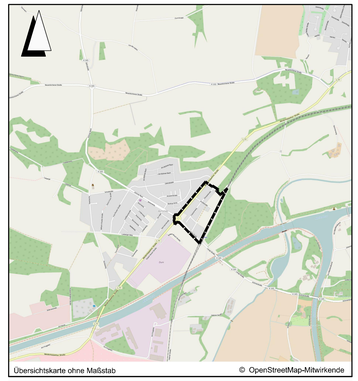
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bramsche, den Der Bürgermeister
.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, den (SIEGEL) Der Bürgermeister
.....



Übersichtskarte ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CoKG, Marie-Curie-Str 4a + 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0, + Fax:05407/880-88

Wallenhorst, 2015-11-13

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2015-10	Ev
gezeichnet	2015-10	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer: H:\BRAMSCHE\215246\PLAENE\bp_bplan-144_02_vorläufige APU.dwg(Layout1) - (V1.1-0)

STADT BRAMSCHE
BEBAUUNGSPLAN NR. 144
"Südöstlich der Westerkappelner Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2015-11-13 Letztes Speicherdatum: 2015-11-13