Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Stadt Bramsche diesen Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet westlich der L 78", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den .....

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Auftragsnr. 20100908

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Engter Flur : 10 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

© Januar 2011

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Das vorgesehene Baugrundstück liegt in einem Bereich, für das ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird. Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), RD Osnabrück, Amt für Landentwicklung Osnabrück errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.09.2010). 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.

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl. – Ing. Kirstin Flüssmeyer
Dipl. – Ing. Werner Flüssmeyer
Beratender Ingenieur
Arndtraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den _____
(Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Industriegebiet westlich der L 78", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, den .....

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Nr. 145 „Industriegebiet westlich der L 78", 1. Änderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den .....

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet westlich der L 78", 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den .....

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet westlich der L 78", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Bramsche, den .....

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet westlich der L 78", 1. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den .....

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den .....

Der Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich

1. Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet westlich der L 78", 1. Änderung erlassen.

Werbeanlagen

2. Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude und dort nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen in Form eines Firmenlogos und –namens zulässig.
3. Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude dürfen die folgenden Maximallängen an den jeweiligen Gebäudefronten nicht überschreiten:
   - Bei einer Länge der Gebäudefront bis einschließlich 50 m: insgesamt ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch 12,5 m Gesamtlänge
   - Bei einer Länge der Gebäudefront über 50 m: insgesamt ein Viertel der Länge der betreffenden Gebäudefront

   Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m und eine Breite sowie Tiefe von jeweils maximal 5 m nicht überschreiten.
4. Unzulässig sind:
   - Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht,
   - akustische Werbeanlagen und Himmelstrahleranlagen sowie
   - Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 007, 3024, 3026 und 5015).

Es gilt die BauNVO 1990

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

5,0 — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

H ≦ 20 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

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

unterirdische Leitung
E — Art der Leitung: Elektrizität

geplante Wasserleitung (unterirdisch)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

RRG — Zweckbestimmung: Regenrückhaltegraben

Löschwasserteich — Zweckbestimmung: Löschwasserteich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

LEK=66/51dB tags/nachts — Geräuschemissionskontingente in dB(A)/m² tags/nachts (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

GFL2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Träger der Oberflächenentwässerung

Sichtdreieck (110/10)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Fahrbahnkante

Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

(1)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

(2)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind nur zulässig, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von deutlich untergeordneter Größe sind.

(3)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

(4)

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Abweichend sind auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

(5)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK}, nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006) weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 bis 06:00 h) überschreiten:

$L_{EK,\ tags}$ dB(A)/ m²: 66

$L_{EK,\ nachts}$ dB(A)/ m²: 51

(6)

Gemäß § 16 (2) BauNVO darf die Gebäudehöhe maximal 20 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes und die mittlere Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem jeweiligen Gebäude. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind bauliche Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Anlagen zur Luftreinhaltung oder Schornsteine.

(7)

a) Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M 1** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) ist der Sukzession zu überlassen, soweit dies die Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung zulassen.

b) Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M 2** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) randlich des Plangebietes mit standortgerechten heimischen Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenauswahl zu bepflanzen und seitlich zur Gewerbegebietsfläche der Sukzession zu überlassen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt 5-reihig lochversetzt, Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1,5 m. Baumarten sind mittig in Pflanzabständen von ca. 10 m anzuordnen.

c) Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M 3** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) ist der Sukzession zu überlassen.

d) In der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Westrand des Plangebietes mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M 4** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) ist ein Regenrückhaltegraben zulässig, die verbleibenden Flächen sind – unter Berücksichtigung der Frischwasserleitung – in Gehölzgruppen mit standortgerechten heimischen Gehölzarten zu bepflanzen und im übrigen der Sukzession zu überlassen.

e) In der öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Plangebietes mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M 5** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) ist ein Regenrückhaltegraben zulässig; die verbleibenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen, soweit dies die Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung zulassen.

f) Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M 6** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) außerhalb des Schutzstreifens (beidseitig 6 m Breite) der Hauptwasserleitung der Stadtwerke Osnabrück vollflächig mit standortgerechten heimischen Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt lochversetzt im Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1,5 m. Baumarten sind mittig in Pflanzabständen von ca. 10 m anzuordnen.

Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens sind der Sukzession zu überlassen; übermäßiger Gehölzaufwuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt, ist im Bedarfsfall zu entfernen.

g) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **P1** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) ist zur Abschirmung des Gewerbegebietes vollflächig mit standortgerechten heimischen Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenauswahl zu bepflanzen.

h) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit den Zweckbestimmungen RRB (Regenrückhaltebecken) und Löschwasserteich werden Flächen für die Regenrückhaltung vorgehalten. Für diese Fläche werden die folgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt:
   - Die Bereiche zur Regenrückhaltung sind mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Wassertiefen naturnah zu gestalten.
   - Randlich erfolgt eine Eingrünung mit Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenauswahl. Die Bepflanzung erfolgt lochversetzt in Pflanzabständen von ca. 1,5 m und in drei- bis fünfreihig wechselnden Pflanzbreiten.
   - Die übrige Fläche wird der Sukzession überlassen.
   - Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen sind zulässig.

i) Auf den Baugrundstücken ist je 1.000 qm Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum gem. der beigefügten Gehölzartenauswahl/Raumbildende Baumarten aufgrund § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahme ist fachgerecht und spätestens im auf den Abschluss der Rohbaumaßnahmen folgenden Jahr durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängen zu ersetzen.

Gehölzartenauswahl

Raumbildende Baumarten

Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Sandbirke	*Betula pendula*
Zitterpappel	*Populus tremula*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Kleinere Bäume und Straucharten

Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Grau-Weide	*Salix cinera*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Himbeere	*Rubus idaeus*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Grauweide	*Salix cinerea*
Ohrweide	*Salix aurita*
Salweide	*Salix caprea*
Purpurweide	*Salix purpurea*
Wasserschneeball	*Viburnum opulus*
Waldrebe	*Clematis vitalba*

(8)

Innerhalb der Umgrenzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Hinweise

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land , Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel 0541/3232277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Für die in der Planzeichnung eingetragene Wassertransportleitung mit Schutzstreifen beidseitig 6 m der Stadtwerke Osnabrück gilt: Auf vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Versorgungsträgers.

Bauverbotszone

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 78 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG).

Baubeschränkungszone

In einem Abstand von 20 – 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 78 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStrG).

Einfriedungen

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 78 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Sichtdreiecke

Die Flächen der Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG).

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Bramsche im Fachbereich 4 Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Hasestraße 11, 49565 Bramsche während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- DIN 45691, Ausgabe Dez. 2006, „Geräuschkontingentierung"

STADT BRAMSCHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 145, 1. ÄNDERUNG

"GEWERBEGEBIET WESTLICH DER L 78"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

ENTWURF	*Maßstab 1:1000*	*Datum: 29.01.2014* *bearbeitet: Schüßler* *gezeichnet: Nestler*

Letztes Speicherdatum: 2016-03-16