

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 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		Flurstücksnummer
	Wirtschaftsgebäude, Garagen		

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich
Mischgebiet gem. § 6 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)

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

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 Planzeichenerverordnung

- Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren
Richtungssektor i.V.m. § 1a der textlichen Festsetzungen
- 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 - Nutzungsfreilegung gem. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 BauNVO

a) **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
 - Vergnügungstätigkeiten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- nicht zugelassen.

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

b) **MI 2 (gem. § 1 (5) und (6) BauNVO)**

- Innerhalb des MI 2 sind
- im Erdgeschoss nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig.
 - Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmevoraussetzung gilt als erfüllt, wenn im gleichen Gebäude oder als Anbau und auf dem gleichen Grundstück Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 BauNVO errichtet werden. Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung allgemein zulässig.
 - Alle übrigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind im MI-2-Gebiet unzulässig.

Vergnügungstätigkeiten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

sind gem. § 1 Abs. 6 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).

- MI 1 und WA Flächen**
Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 9,50 m festgesetzt.
- MI 2 Flächen**
Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 9,00 m 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 teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 68 / 65 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Festsetzungen:

- 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.

	Geschosse	1	2	3	4	5
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	EG u. OG	V	V	IV	VI	VI

- Im Teilbereich 5 sind nur betriebszugehörige Wohnungen zulässig. Auf den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten (Nordwestseiten) ist von einer Unterschreitung von 60 dB(A) nachts auszugehen. Daher sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Nordwesten zu orientieren. Wenn davon abgewichen wird ist für die Schlaf- und Kinderzimmer ein Einzelnachweis erforderlich.
- Für Büroräume von Betrieben gilt im Teilbereich 5 abweichend von obiger Tabelle der Lärmpegelbereich IV.
- 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 abgewandten 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.
- 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 anzurorden (im Lärmschatten von Baukörpern mit einem Mindestschalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB) bzw. entsprechend abzuschirmen.

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

1. **Dachausbildung**
Innerhalb der Mischgebiete MI-1 und MI-2 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 einschlt. Flachdachausbildung zugelassen.

2. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1. **Archäologische Fundstellen/Bodendenkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Alllastenfläche - 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 77**
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.

5. **DIN-Vorschriften**
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

6. **Anpflanzungen im Nahbereich der Bahnanlagen**
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die OB Richtlinie (R) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**
Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedener Versorgungsträger. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Jeder Bauherr bzw. jede Baufirma hat sich vor Beginn von Bauarbeiten mit den Versorgungsunternehmen zwecks Abstimmung und Information über vorhandenen Leitungen ins Benehmen zu setzen.

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 Westerkappeler 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 Achmer, Flur 4
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 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 29.10.2016). 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: L4-897/2015



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

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut 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.

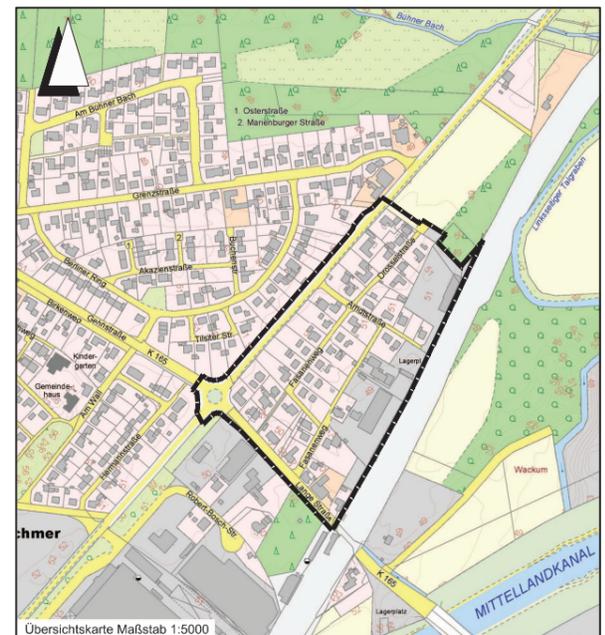
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bramsche, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenennutzungsplanes 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel.054077880-0 • Fax:054077880-89	bearbeitet	2016-11 Ev
	gezeichnet	2016-11 Hd
	geprüft	2017-01 Ev
	freigegeben	2017-01 Ev

Wallenhorst, 2017-02-16

Plan-Nummer: H:\BRAMSCH\215246\PLAENE\tp_plan-144_10.dwg(Layout1)

STADT BRAMSCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 144

"Südöstlich der Westerkappeler Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf (erneute Auslegung)

Maßstab 1 : 1.000