

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  <b>INGENIEURPLANUNG GmbH &amp; Co.KG</b> Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2016-11	Ev
	gezeichnet	2016-11	Hd, Ber
	geprüft		
	freigegeben		
Wallenhorst, 2017-08-03			

Plan-Nummer: H:\BRAMSCHE\215246\PLAENE\BP\bp\_bplan-144\_14.dwg(Layout1)



# STADT BRAMSCHE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 144

"Südöstlich der Westerkappler Straße"  
mit örtlichen Bauvorschriften

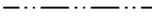
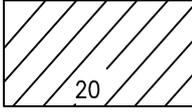
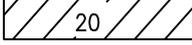
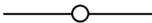
Entwurf (zweite erneute Auslegung)



# 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		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

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)

	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)

o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	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



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) MI 1 (gem. § 1 Abs. 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. 8 BauNVO

nicht zugelassen.

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

b) MI 2 (gem. § 1 Abs. 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 und auch ausschließlich zulässig.
- alle übrigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

Vergnügungsstätten 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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

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

Die maximale Firsthöhe im MI 1, MI 2 und WA, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 9,50 m festgesetzt.

### § 3 Immissionsschutz / passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 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 der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

	Geschoss	Teilbereiche (TB)				
		1	2	3	4	5
<b>Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)</b>	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 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.
- 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) bzw. entsprechend abzuschirmen.

### § 4 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Grundflächenzahl (GRZ 0,4) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

## **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 ist auch eine niedrigere Dachneigung einschließlich 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, 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.

### 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 des 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 (RI) 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

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Bramsche, .....

.....  
Bürgermeister (Siegel)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, .....

.....  
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Bramsche, Gemarkung Achmer, Flur 4  
Maßstab: 1:1.000  
Geschäftsnachweis: L4-897/2015  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Oktober 2015  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 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 29.10.2015). 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, .....

.....  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück -

(Siegel)

## **Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bramsche, .....

.....  
Bürgermeister

## **Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bramsche, .....

.....  
Bürgermeister

## **Zweite erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine zweite erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bramsche, .....

.....  
Bürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, .....

.....  
Bürgermeister

## **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. .... bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am ..... tritt der Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft.

Bramsche, .....

.....  
Bürgermeister

## **Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Bramsche, .....

.....  
Bürgermeister