

Bebauungsplan Nr.109
„Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“
mit baugestalterischen Festsetzungen
2. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Aufgestellt: Januar 2017

Bearbeiter: Ines Liebsch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren.....	1
2 Anlass der Planung.....	2
3 Rechtsgrundlagen.....	3
4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
5 Rahmenplanung.....	4
5.1 Ziele der Raumordnung	4
5.2 Flächennutzungsplan.....	4
6 Bestandsaufnahme	5
7 Städtebauliche Ziele	5
8 Grundlagen für die Abwägung.....	6
8.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
8.1.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	7
8.2 Belange von Natur und Landschaft	8
8.3 Verkehrliche Anbindung	9
9 Inhalte des Bebauungsplanes	9
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung	9
9.3 Bauweise	10
9.4 Überbaubare Flächen	10
9.5 Verkehrsflächen.....	11
10 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	12
10.1 Höhe der baulichen Anlagen.....	12
10.2 Grundflächenzahl.....	12
10.3 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen	12
10.4 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen.....	13
10.5 Eingrünung von Stellplatzanlagen.....	13
10.6 Grundstückszu- und abfahrten.....	13
10.7 Behandlung von Niederschlagswasser	13
10.8 Bindungen für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen	14

11 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)	
14	
11.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten.....	14
11.2 Außenwandgestaltung	15
11.3 Nebenanlagen und Garagen.....	16
11.4 Grundstückseinfriedung	16
12 Ver- und Entsorgung	16
13 Abschließende Erläuterungen	17
Bodenfunde	17
Lärmimmissionen.....	18
Geruchsmissionen	18
Kampfmittelbeseitigung.....	18
14 Städtebauliche Übersichtsdaten	18
15 Daten zum Verfahrensablauf	18

1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“, der eine wohnbauliche Erweiterung des nördlichen Siedlungsbereiches im Ortsteil Engter forcierte, ist am 15.03.2002 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trat am 29.04.2006 in Kraft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 22.11.2012 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ mit baugestalterischen Festsetzungen gefasst.

Das Planvorhaben stellt eine klassische Innenentwicklung dar und wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 15.227 m², die sich aus dem Teilbereich I (2.498 m²) und dem Teilbereich II (12.729 m²) zusammensetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Geltungsbereich, ca.	15.227 m ²
Verkehrsfläche im Geltungsbereich, ca.	- 2.513 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	= 12.714 m ²

$$\text{Zulässige Grundfläche} \quad 0,4 * 12.714 \text{ m}^2 \quad = \quad 5.086 \text{ m}^2$$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 5.086 m², die unter der Zulässigkeit von 20.000 m² gem. § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB liegt, sodass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt auch, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 ist kein Vorhaben geplant, das einer Pflicht zur UVP unterliegt. Ebenso bestehen aufgrund der Lage keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltensziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie) im Sinne des Bun-

des Naturschutzgesetzes (BNatSchG). Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes kann daher im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen werden. Gemäß § 13a BauGB ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Auch Kompensationsmaßnahmen sind insofern nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Unter Anwendung der genannten Rechtsgrundlagen wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

2 Anlass der Planung

Die Stadt Bramsche beabsichtigt mit der Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung einzelner Grundstücke und die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Engter.

Aufgrund von Grundstücksverkäufen im Teilbereich I ist es sinnvoll, die überbaubaren Bereiche den aktuellen Grundstückszuschnitten anzupassen. Es soll insbesondere vermieden werden, dass sich eine Bebauung in zweiter Reihe (sog. Hinterliegerbebauung) entwickeln kann. Die Reduzierung der überbaubaren Fläche soll eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich, die keine Anbindung an eine öffentliche Erschließungsstraße hat, verhindern. Dies wurde bei Abschluss des Kaufvertrages für das Flurstück 124/1 vereinbart, sodass der Bebauungsplan entsprechend angepasst wird.

Planungsanlass im Teilbereich II ist vor allem die Optimierung der überbaubaren Bereiche auf dem Flurstück 86/14 sowie die Neuordnung der Erschließung (Wegfall der Wendeanlage). Diese Möglichkeit der Optimierung ergibt sich, da der Großteil des Flurstückes 86/14 verkauft und durch einen Investor entwickelt werden soll. Bei Aufstellung der ursprünglichen Planung war dies seitens des damaligen Eigentümers noch nicht entschieden. Das Planvorhaben ermöglicht eine kleinteiligere Gliederung der Grundstücke mit einer zusätzlichen Erschließung, um eine wohnbauliche Entwicklung einzuleiten. Durch die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen auf der nicht mehr benötigten Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes bestrebt die Stadt wertvolle Außenbereichsflächen freizuhalten und gleichzeitig dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen gerecht zu werden. Mit der Ausweisung von neuem Bauland kann eine zukunftsfähige Entwicklung als attraktiver Wohn- und Lebensstandort geschaffen werden. Hierbei sollen die neuen Strukturen durch bauordnerische und

gestalterische Festsetzungen optimal in die vorhandene Bestandssituation integriert werden, wobei die ursprünglichen Festsetzungen aufgenommen werden.

3 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für das Bauleitplanverfahren sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO),
- die Verordnung über die Ausbreitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanV 90 vom 18.12.1990),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung.

4 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 umfasst die beiden Teilbereiche I und II, die räumlich nicht zusammenhängen. Teilbereich I hat eine Größe von ca. 2.498 m² und Teilbereich II umfasst eine Fläche von ca. 12.729 m², sodass sich eine Gesamtgröße von rd. 15.227 m² für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt.

Der Teilbereich I wird im Norden von der Bramscher Straße und im Westen bzw. im Süden von dem Sonnenblumenweg begrenzt. Zu diesem Teilbereich gehören die Flurstücke 124/5, 124/4, 124/1, 123/2 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 81. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 11, Gemarkung Engter.

Der Teilbereich II befindet sich westlich des Gartenweges sowie nördlich der Winkelstraße. Er umfasst folgende Flurstücke: 86/14, 73/12, 73/13, 73/8, 73/14, 73/15, 73/16, 74/9, 73/10, 73/11, 74/14, 86/57 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 147/9. Alle Flurstücke liegen in der Flur 11, Gemarkung Engter. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich in diesem Teilbereich um das Flurstück 86/57 erweitert, um die Erschließungsstraße planungsrechtlich zu sichern. Das Flurstück 73/7 ist nicht mehr Teil des Geltungsbereiches, da das Grundstück bereits bebaut ist und kein weitergehender Regelungsbedarf besteht. Für den Ausbau der Winkelstraße wurden die Flurstücke 147/9, 75, 74/10, 74/12, 78/61 und 77/4 im Geltungsbereich ergänzt.

Im nachstehenden Planausschnitt ist der Geltungsbereich der 2. Änderung bestehend aus den Teilbereichen I und II kenntlich gemacht.

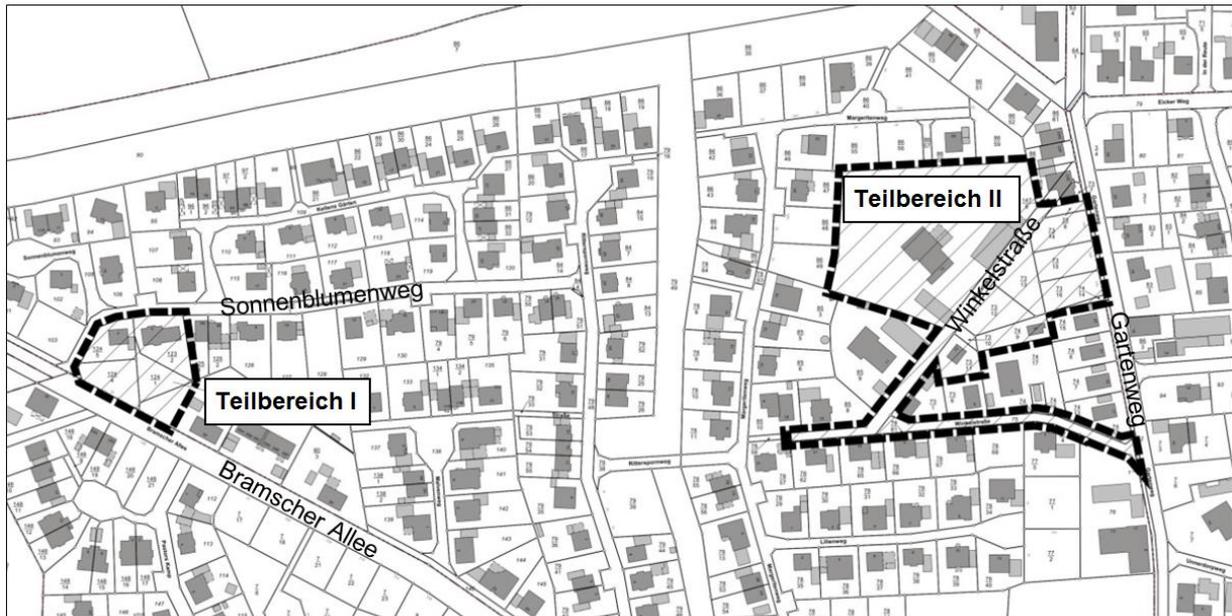


Abbildung: Geltungsbereich mit den Teilbereichen I und II

5 Rahmenplanung

5.1 Ziele der Raumordnung

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück, der allgemein durch eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet ist. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) legt Bramsche als Mittelzentrum fest, welches als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft wird und zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen soll. Mit der Planung wird das Angebot an Wohnbauflächen ergänzt und die Funktion als Mittelzentrum gestärkt, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Dem Plangebiet ist im RROP keine konkrete Nutzung bzw. Funktion zugewiesen, sodass kein Widerspruch zur übergeordneten Planung entsteht.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche vom 15.12.1998 stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauGB entspricht der Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Als größtes Nebenzentrum innerhalb der Stadt Bramsche wird der Ortsteil Engter als Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Gewerbe eingestuft, den es durch entsprechende Planungen zu fördern gilt. Durch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen stärkt das Vorhaben die Bedeutung des Ortsteils als Wohnstandort.

6 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt inmitten des nördlichen Siedlungsbereiches im Ortsteil Engter. Er ist durch eine lockere Wohnbebauung gekennzeichnet und wurde nach dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ bzw. der 1. Änderung entwickelt. In der unmittelbaren Umgebung prägen vor allem Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise die Wohnsiedlung.

Der Teilbereich I umfasst drei Gartengrundstücke, auf dem sich je ein Wohnhaus befindet. Die Bebauung ist zur jeweiligen Erschließungsstraße ausgerichtet, wobei sich der Änderungsbereich an der Kreuzung Bramscher Allee/Sonnenblumenweg befindet. Durch die Zusammenlegung der beiden Flurstücke 123/2 und 124/1 ist ein großzügiger Gartenbereich auf der rückwärtigen Grundstücksfläche entstanden.

Prägend für den Teilbereich II ist eine alte Hofstelle, die ihre Funktion als landwirtschaftlicher Betrieb bereits verloren hat. Die Hofstelle umfasst ein Wohnhaus und Stallungen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 109 wurde der Betrieb ausgesiedelt, da an diesem Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten bestanden.

Erschlossen wird der Teilbereich II von der Winkelstraße, die das Plangebiet durchquert. Nördlich der Winkelstraße befindet sich die Hofstelle und der südliche Teil umfasst landwirtschaftlich genutzte Weideflächen sowie ein für Wohnzwecke genutzter Speicher.

Im Bereich der Hoffläche stehen erhaltenswerte Baumbestände, die nach einer Untersuchung keine Beeinträchtigung für die Verkehrssicherheit darstellen. Sie sind dementsprechend in der 2. Änderung des Bebauungsplanes und in die weitere städtebauliche Entwicklung einzubinden.

7 Städtebauliche Ziele

Aufgrund der Vorprägung durch die umliegende Nutzung bietet sich die Fläche im Teilbereich II aus städtebaulicher Sicht für eine entsprechende Wohnbebauung an. Ein ausreichendes Baulandangebot leistet einen beständigen Beitrag zur Angebotsanpassung auf dem Wohnungsmarkt und zur Attraktivitätssteigerung des Ortsteils, als Voraussetzung für die Bindung der Bewohner und den Zuzug neuer Einwohner. Ziel ist es hierbei, eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich zu fördern, um wertvolle Flächen im Außenbereich zu schonen und einer weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken.

Die Umgebung bildet hier die Bezugsgröße für eine harmonische und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Bebauung, die auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 109 „Hinter Kellen Gärten, Kapshügel II“ bzw. der 1. Änderung entstanden ist. Der Ursprungsplan basiert auf einem Gesamtkonzept für die Flächen südlich und nördlich der Bramscher Allee, welches eine wohnbauliche Entwicklung und eine Abrundung des Siedlungsrandes vorsieht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll sich durch gestalterische

Festsetzungen unauffällig in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und orientiert sich entsprechend an der städtebaulichen Ordnung des Bestandes in der Umgebung. So sieht die Bebauungsplanänderung eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, die im Teilbereich II von der Winkelstraße über eine Stichstraße in westlicher Richtung erschlossen werden. Ziel der Planung ist es, die wohnbauliche Ergänzung unter Einbeziehung der ortsprägenden Merkmale bei gleichzeitigem Erhalt wertvoller Baumbestände zu ermöglichen. Insgesamt soll das Baugebiet einen lockeren Siedlungscharakter aufweisen, der der aktuellen Bestandssituation im Ortsteil angepasst ist.

Gestalterische Festsetzungen werden teilweise im Bereich der Dachausbildung und in städtebaulich wichtigen Bereichen (entlang der Bramscher Allee und dem Gartenweg) in Bezug auf die Fassadengestaltung getroffen, um das Ortsbild zu erhalten und zentrale Hauptstraßen harmonisch zu gestalten. Die Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109, 1. Änderung, abgeleitet. Mit den baulichen Vorgaben erfolgt ein Einfügen der geplanten Baustruktur in die vorhandene Siedlung. Das Ziel ist es, die orts- und gebietstypische städtebauliche Struktur im Plangebiet aufzunehmen.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sowie die textlichen und gestalterischen Festsetzungen bleiben aus dem Ursprungsplan weitestgehend erhalten.

8 Grundlagen für die Abwägung

8.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Demnach gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, wobei auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hatte die betroffene Öffentlichkeit vom 25.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben. Der Entwurf der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 lag mit der Begründung für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2017 in den „Bramscher Nachrichten“ und durch Aushang im Rathaus ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit der E-Mail vom 20.10.2017 aufgefordert, sich gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis spätestens zum 27.11.2017 zu dem Planentwurf und zu der Begründung zu äußern.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden in diese Begründung eingearbeitet, so dass eine fach- und sachgerechte Abwägung aller Belange gewährleistet ist.

8.1.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Bürger sind keine Hinweise und Anregungen vorgebracht worden.

8.1.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben folgende Stellungnahmen abgegeben (Abwägung der Stadt Bramsche ist *kursiv*):

- In seiner Stellungnahme schreibt der Abwasserbeseitigungsbetriebe der Stadt Bramsche Folgendes:
 - Der Teilbereich II wurde im Jahr 2013 bzgl. der Regen- und Schmutzkanalisation erschlossen. Die Kosten für Änderungen, Anpassungen oder Erweiterungen, die sich aus der Planung ergeben, sind von den Grundstückseigentümern in voller Höhe zu tragen. → *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
 - Im Teilbereich I ist das Oberflächenwasser/Niederschlagswasser der Baugrundstücke auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen entsprechend dem Arbeitsblatt der ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ auf dem Grundstück zu beseitigen. → *Zu den Vorgaben der Oberflächenversickerung auf den privaten Grundstücken wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.*
 - Im Teilbereich II ist ein Grundwasserstand von ca. 1,00 m anzunehmen. Bei einer Ableitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenkanal kann dies nur gedrosselt in Form eines Notüberlaufes mit vorgestellter Versickerung erfolgen. → *Die Grundstücke an der Winkelstraße/geplante Stichstraße erhalten einen Notüberlauf an den öffentlichen Regenkanal mit vorgestellter Versickerung (gedrosselte Einleitung). Für die Versickerung auf den Grundstücken im Norden (Erschließung über Margeritenweg) ist eine Geländeanpassung erforderlich.*
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt an, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet befinden. Bei Baumaßnahmen sind Beschädigungen dieser Telekommunikationslinien zu vermeiden und aus betrieblichen Gründen ist ein ungehinderter Zugang jederzeit zu ermöglichen. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. → *Der Hinweis wird beachtet.*
- Der Landkreis Osnabrück gibt folgende Hinweise:
 - Der Baum, der im Zuge der Erschließung in der Einmündung gefällt werden muss, sollte im Sinne der Planklarheit in der Planzeichnung gekennzeichnet werden. Außerdem sollte in der Begründung dargestellt werden, welcher Baum in welchem Teilbereich gemeint ist. → *Es wird keine Notwendigkeit für die Darstellung in der Planzeichnung gesehen, da es keine Grundlage in der Planzeichenverordnung gibt. In der Begründung wird nochmals deutlich gemacht, in welchem Teilbereich sich der beseitigte Baum befindet.*
 - Gem. der Rechtsprechung des OVG NRW ist die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unbestimmt, wenn die Verkehrsfläche als Bezugspunkt herangezogen wird und diese bis zum Satzungsbeschluss nicht näher definiert ist. Empfohlen wird ein Bezugspunkt über NHN. → *Als Höhenbezugspunkt ist die über NHN an-*

gegebene Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals in der Baustraße anzunehmen, die in der Planzeichnung dargestellt sind.

- Die LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, gibt die Stellungnahme ab, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. → *Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlage aufgenommen.*
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH äußert, dass das Unternehmen eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien prüft, wenn eine entsprechende Anfrage zu einem Neubaugebiet vorliegt. → *Sollte Interesse von der Stadt Bramsche bestehen, wird man sich rechtzeitig mit Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzen.*
- Der Wasserverband Bersenbrück weist auf Folgendes hin:
 - Die Zuständigkeit für die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich obliegt dem Wasserverband und nicht den Stadtwerken Bramsche GmbH, wie in der Begründung beschrieben. → *Die Begründung wird entsprechend korrigiert.*
 - Bei einer Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gibt der Wasserverband Bersenbrück den Hinweis auf eine maximale Entnahme, so dass die Versorgung der angrenzenden Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder unterbrochen wird. → *Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.*
 - Der Wasserverband bitte um rechtzeitige Mitteilung vor der Durchführung weiterer Erschließungsmaßnahmen. → *Der Wasserverband wird rechtzeitig informiert.*

8.2 Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren besteht bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Ausgleichspflicht. Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es gibt keine Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Das Planvorhaben verstößt auch nicht gegen die FFH-Richtlinie oder die Vogelschutz-Richtlinie der EU. Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) vor.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung sind durch die 2. Änderung nicht berührt und es sind ebenso keine wesentlichen Umweltauswirkungen anzunehmen, weshalb auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen, die mit der Grundflächenzahl rechnerisch bereits im Bebauungsplan Nr. 109 als versiegelte Fläche berechnet und kompensiert wurde. Die Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 109, 1. Änderung, sind weiterhin anzuwenden, da die festgesetzten Bauflächen den geplanten Maßnahmen aus dem Ursprungsplan im Rahmen des Umweltberichtes und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zugeordnet wurden. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist durch die 2. Änderung nicht zu er-

warten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 13a BauGB in diesem Fall nicht erforderlich.

An der Einmündung der Stichstraße im Teilbereich II wird für die Erschließung der neuen Wohnbebauung ein Baum gefällt. Das öffentliche Interesse überwiegt an dieser Stelle, weshalb das Vorgehen eine Ausnahme im Rahmen der gültigen Baumschutzsatzung (§ 4 Abs. 2) der Stadt Bramsche darstellt. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung werden Ersatzpflanzungen auf einer öffentlichen Grünfläche im Stadtgebiet vorgenommen, die von der Stadt zu bestimmen ist. Die Kosten für die Ersatzpflanzungen übernimmt der Investor als Vorhabenträger. Der Umfang und die Ausführung der Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag in Abstimmung mit der Stadt geregelt.

8.3 Verkehrliche Anbindung

Der Teilbereich I befindet sich im Kreuzungsbereich Bramscher Allee/Sonnenblumenweg, wodurch eine unmittelbare Anbindung an das öffentliche Straßennetz vorliegt. Die Bramscher Allee verbindet das Ortsteilzentrum von Engter mit dem Bramscher Stadtzentrum.

Die verkehrliche Anbindung des Teilbereiches II ist über die Winkelstraße sichergestellt, die in östlicher Richtung auf den Gartenweg geführt wird. Die Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt über den Margeritenweg.

9 Inhalte des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Ortsteil wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Mit der Ausweisung als WA soll eine bauliche Entwicklung eingeleitet werden, die vor allem dem Wohnen dient und zugleich im Sinne einer Nutzungsmischung auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässt. Hierdurch wird das Angebot an neuen Baugrundstücken ergänzt, was dem Bedarf nach Wohnraum nachkommt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Für eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ist im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad gering zu halten und der lockeren Bebauungsstruktur in der Umgebung zu entsprechen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 ermöglicht dabei eine Nutzung des Dachgeschosses, solange dabei eine eingeschossige Gestaltung sichergestellt bleibt.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen sehen eine bauliche Ausnutzung mit einem Vollgeschoss vor, wodurch ein ausreichendes Bauvolumen auf entsprechend zugeschnittenen Grundstücken realisiert werden kann. Die Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses, das die Fläche eines Vollgeschosses nicht erreicht, ist möglich. Durch die Ausweisung von maximal einem Vollgeschoss wird die Geschossigkeit auf ein ortsübliches Maß beschränkt.

9.3 Bauweise

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Charakter der umliegenden Wohnbebauung und der lockeren Siedlungsstruktur des Ortsteils aufgenommen.

Die zulässigen Hausformen beschränken sich auf Einzel- und Doppelhäuser, die je nach Verdichtungscharakter in unterschiedlichen Bereichen ausgewiesen sind. Die Haustypen greifen den vorhandenen Bestand auf und entsprechen dem ursprünglichen Bebauungsplan, sodass sie nicht störend auf das Siedlungsgefüge wirken und aus städtebaulicher Sicht anderen Haustypen vorzuziehen sind. Ziel ist es, ein harmonisches Erscheinungsbild zu schaffen und die bestehende Bauweise im Änderungsbereich beizubehalten.

Die Festsetzung der Haustypen leitet sich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan ab, wonach am Sonnenblumenweg (Teilbereich I) und entlang des Gartenweges (Teilbereich II) neben Einzel- auch Doppelhäuser zulässig sind. Die neue Planung sieht zudem an der Winkelstraße Doppelhäuser vor, um vereinzelt eine dichtere Bebauung zu ermöglichen und eine Vielfalt an Haustypen anzubieten.

Bei den Grundstücken, die um die Wendeanlage angeordnet bzw. über den Margeritenweg erschlossen sind, beschränkt sich die Zulässigkeit von Haustypen auf Einzelhäuser. Dadurch wird die lockere Bebauung mit großzügigen Gartenbereichen in der unmittelbaren Umgebung aufgegriffen, wodurch eine optimale Anpassung an den Bestand garantiert ist.

9.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Hiermit soll eine städtebauliche Ordnung wie auch ein optimaler Zugschnitt der Grundstücke ermöglicht werden, die eine ortsübliche Grundstücksgröße sicherstellt und Spielraum bei der Baukörpergestaltung hinsichtlich der Anordnung von Gebäuden zulässt. Mit der Regelung der überbaubaren Bereiche soll generell der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksfläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen werden.

Die Baugrenzen verlaufen parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße in einem Abstand von 3 m und haben eine ortsübliche Bautiefe von 17 m. Hierdurch wird ausreichend räumliche Distanz zu den angrenzenden Verkehrsflächen gehalten und ein geordneter Rahmen für die Grundstücksgestaltung vorgegeben und zugleich ein gewisser Spielraum bei der baulichen

Ausnutzung der Grundstücke gegeben, wobei die Gebäude stets zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden sollen. Durch das festgelegte Baufenster für den vorhandenen Speicher im Süden des Teilbereiches II, das mit einem Abstand von 3 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen verläuft, erhält dieser räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Teilbereich I sieht die 2. Änderung eine Reduzierung der überbaubaren Fläche vor, wodurch eine verdichtete Bebauung in zweiter Reihe auf den zurückliegenden Grundstücksflächen verhindert werden soll (sog. Hinterliegerbebauung), die keine direkte Erschließung über eine öffentliche Straße zulässt. Hiermit soll insbesondere eine übermäßige Versiegelung im hinteren Gartenbereich ausgeschlossen werden und die ökologische bzw. stadtklimatische Bedeutung von Freiflächen berücksichtigt werden. Mit der Freihaltung soll des rückwärtigen Gartenbereiches soll zudem die angestrebte Funktion als Ruhe- und Erholungsraum gewahrt werden. Es entstehen ansonsten lange Zuwegungen über private Flächen sowie Zu- und Abfahrtsverkehr, der eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch Lärmbelastung darstellen kann. Zugleich können Probleme mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auftreten.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Teilbereich II ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung zu wahren, um eine Beschädigung der Bäume zu vermeiden und ausreichend Entwicklungsraum sicherzustellen. Der Abstand orientiert sich an dem eingemessenen Kronendurchmesser. Dementsprechend ist die Baugrenze an der Einmündung in die Stichstraße auf 8,50 m zurückgesetzt und auch im südlichen Teil ist der überbaubare Bereich der Erhaltung der Gehölze angepasst. Der schmale Bauteppich von 6,5 m, der dadurch entlang der Stichstraße entsteht, soll die Ausnutzung für Nebenanlagen ermöglichen, ist aber nicht für die Errichtung eines Hauses vorgesehen.

9.5 Verkehrsflächen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 kann die Winkelstraße im Teilbereich II nunmehr ausgebaut und abgerechnet werden. Die Planung sieht einen kompletten Ausbau der Winkelstraße vor, die im östlichen Teil auf die Gartenstraße geführt wird. Eine Sackgasse auf Höhe der ehemaligen Hofstelle, wie sie im Ursprungsplan vorgesehen war, ist an dieser Stelle nicht mehr gewünscht. Mit dem Ausbau der Winkelstraße wird die Erschließung für die neue Wohnbebauung entsprechend ergänzt und optimiert.

Von der Winkelstraße führt eine 5 m breite Stichstraße ab, die mittig eine Wendeanlage erhält und in westliche Richtung fortgeführt wird. Der Verlauf der Stichstraße ergibt sich aus dem Wunsch des Investors, einen Teil des Bestandsgebäudes zu erhalten. Die Stichstraße stellt sicher, dass die Grundstücke im Plangebiet vollständig erschlossen sind. Die Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes sind ebenfalls über eine Stichstraße erschlossen, die von dem Margeritenweg abgeht.

Die neuen Stichstraßen im Plangebiet sind nicht für Müllfahrzeuge ausgelegt, deshalb erfolgt die Müllentsorgung über die Winkelstraße bzw. den Margeritenweg.

10 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NHN angegebene Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals in der Baustraße, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt, anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den beiden nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch interpolieren zu ermitteln. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt HKD (Höhe-Kanaldeckel) gekennzeichnet. Um Probleme bei der späteren Fertigstellung der Straßen hinsichtlich des Übergangs von den öffentlichen zu den privaten Bereichen zu verhindern, ist eine Unter- und Obergrenze bezüglich der Oberkante des fertigen Fußbodens im Verhältnis zur Straße definiert worden. Die festgelegte fertige Fußbodenhöhe nimmt Bezug auf die Kanaldeckelhöhe in der jeweiligen Baustraße und darf 0,25 m nicht unterschreiten und 0,65 m nicht überschreiten. Die Höhendifferenz zwischen Baustraße und Fertigstraße (gepflasterte Straßendecke geplant) ist mit ca. 0,15 m eingerechnet. Diese Festsetzung ermöglicht zusätzlich zu den Festsetzungen über die Einhaltung einer vorgegebenen Firsthöhe eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet und stellt ein wichtiges gestalterisches Element dar.

Um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes in den Grundzügen einheitlich zu gestalten und ein harmonisches Erscheinungsbild mit der Umgebung zu schaffen, wird eine Begrenzung der Firsthöhe auf ein ortsübliches Maß festgelegt. Die zulässige Firsthöhe beträgt demnach 8,50 m bei einer vorgesehenen Bebauung mit einem Vollgeschoss. Gemessen wird die Firsthöhe von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Firsts.

10.2 Grundflächenzahl

Mit dem Ziel die Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken auf ein ökologisch vertretbares Maß zu begrenzen, wird im Bebauungsplan die ansonsten mögliche Überschreitung der zusätzlichen Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei Einzelhäusern von 50 % auf 20 % beschränkt. Bei Doppelhäusern bleibt die Möglichkeit der Überschreitung von 50 % der Grundflächenzahl für Nebenanlagen erhalten, da die Gebäudestruktur bereits eine starke Versiegelung der Grundstücksflächen verursacht.

10.3 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zur Erschließungsstraße des jeweiligen Grundstückes zugelassen. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Ordnung innerhalb des Baugebietes und stellt zugleich sicher, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen, die nicht im überbaubaren Bereich liegen, tatsächlich unversiegelt gehalten werden können und Nachbargrundstücke, die in der Regel der Ruhe und Erholung dienen, nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Für eine bessere Trennung zwischen dem Privatgrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche sind die benannten Anlagen grundsätzlich in einem seitlichen Abstand von 1 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

Um genügend Stauraum (zusätzlicher Abstellplatz) vor Garagen- und Carportanlagen zu erhalten, ist der vorgegebene Mindestabstand von 3 m zwischen Verkehrsfläche und Garagen bzw. Carportanlagen einzuhalten.

10.4 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen

Gemeinschaftlich genutzte Stellplätze und Garage sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig, um eine übermäßige Versiegelung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu verhindern. Mit dem Ziel ein harmonisches Siedlungsbild zu wahren, sind die genannten Nebenanlagen zudem mit einer geneigten Dachfläche von mindestens 12 Grad auszubilden.

10.5 Eingrünung von Stellplatzanlagen

Im Plangebiet ist die Eingrünung von privaten und öffentlichen PKW-Stellplätzen mit mehr als 3 Einstellplätzen und Garagenhöfen bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen mit einer 0,50 m breiten Hecke vorgeschrieben, um eine optische Aufwertung zu erzielen und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzeugen. Durch die Eingrünung soll ein Übergang von der Straßenfläche zu den Vorgärten gewahrt werden.

10.6 Grundstückszu- und abfahrten

Um die öffentliche Verkehrsfläche sinnvoll zu gestalten und eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, ist pro Grundstück lediglich eine Zu- und Abfahrt von maximal 5 m zulässig.

An der Kreuzung Bramscher Allee/Sonnenblumenweg im Teilbereich I ist ein Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt, um verkehrsfährdende Situationen im Kreuzungsbereich zu vermeiden. Die Erschließung der privaten Grundstücke ist dennoch gewährleistet.

Ein Verbot für Ein- und Ausfahrten ist ebenfalls an der Einmündung in die neue Stichstraße ausgewiesen, um den Erhalt der Bäume nicht zu gefährden und lange Zuwegungen von 8,50 m zu unterbinden, die eine entsprechende Versiegelung bzw. Verdichtung des Bodens zur Folge haben.

10.7 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen entsprechend dem Arbeitsblatt der ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ auf dem Grundstück zu beseitigen.

Die Grundstücke, die über die Winkelstraße bzw. die geplante Stichstraße erschlossen sind, erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den öffentlichen Regenkanal. Die Einleitung hat gedrosselt nach den Vorgaben des Abwasserbeseitigungsbetriebes zu erfolgen.

Die von Norden über den Margeritenweg erschlossenen Grundstücke sind entsprechend der hergestellten Baustraße aufzufüllen, um eine Versickerung zu ermöglichen.

10.8 Bindungen für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen

Im Plangebiet sind insgesamt sechs Einzelbäume zu erhalten, wobei sich eine Baumgruppe aus vier Einzelbäumen auf der zu überplanenden Hofstelle westlich und zwei Bäume östlich der Winkelstraße befinden. Die Verkehrssicherheit einzelner Bäume ist durch ein Gutachten im August 2016 bestätigt worden. Abgesehen von Totholz sowie einem Grünastausbruch liegen keine Defekte an den untersuchten Bäumen vor, sodass die Bestanderwartung aktuell bei mindestens 10-20 Jahren liegt. Als Staubfilter und Sauerstofflieferant sowie als Lebens- und Nahrungsraum für die zahlreichen Vögel und Insekten leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschafts- und Ortsbildes. Durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB soll der Erhalt der alten Hofbäume sichergestellt werden. Sie sind in die Planung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten, dies bedeutet, dass abgängige Gehölze durch artgleiche Pflanzungen ersetzt werden müssen. Insbesondere bei der Errichtung bzw. dem Ausbau der Straßen ist in Abstimmung mit der Abteilung für Grünordnung auf eine sachgerechte Ausführung zu achten, um die Bäume nicht zu beschädigen.

11 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)

11.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

Das wesentliche Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, dass neue Vorhaben gestalterisch optimal in die umliegende Bebauung einzubinden. Die Gestaltungsvorschriften setzen hierbei einen Rahmen für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen fest und orientieren sich an dem ursprünglichen Bebauungsplan. Ziel ist es einerseits, den Bauherren einen nennenswerten Spielraum für eigene, individuelle Gestaltungen zu geben, denn die Regelungen sollen nicht zu einer langweiligen Gleichförmigkeit führen. Andererseits soll sich die neue Bebauung unauffällig in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Erscheinungsbild mit dem Bestand bilden. Deshalb wird in einem angemessenen Maß auf die Ausbildung der Dächer und zum Teil auf die Gestaltung der Fassaden Einfluss genommen.

Die Gestaltungsfestsetzungen unterscheiden sich nach WA und WA-1, die aufgrund ihrer Lage im Plangebiet unterschiedliche Festsetzungen vorsehen und dem Ursprungsplan entsprechen. Insbesondere entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN bzw. der ORTSPRÄGENDEN EINFALLSTRASSEN erscheint ein einheitliches Erscheinungsbild durch gestalterische Festsetzungen.

gen sinnvoll, um die Bedeutung der Straßen zu betonen, die als Ortseingang in den historischen Ortskern von Engter führen. In den zurückliegenden Wohnbereichen sind geringere gestalterische Festsetzungen getroffen, um den Bauherren Gestaltungsfreiheit in den Bereichen zu ermöglichen, die nicht vordergründig das Erscheinungsbild des Ortes prägen.

Im WA1-Bereich – entlang der Bramscher Allee und des Gartenweges – greifen die Festsetzungen die ortsbildprägenden Gestaltungselemente auf. Aus den oben genannten Gründen ist eine einheitliche Materialverwendung und Farbgestaltung bei der Ausbildung der Dächer festgesetzt. Daher sind nur Sattel- und Walmdächer mit rot bis rotbraun, Kupfer nuancierter Dachpfannen festgelegt. Außerdem ist das Dach mit einer Neigung von 38 bis 45 Grad auszubilden.

Im übrigen Plangebiet ist eine flachere Dachneigung von mindestens 25 Grad vorgesehen, um die vorhandene Dachlandschaft aus der Umgebung fortzuführen und das städtebauliche Erscheinungsbild durch extreme Dachneigungen nicht zu stören. Zulässige Dachformen sind danach das Sattel- und Walmdach. Geneigte Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen.

Der ruhige Eindruck einer geschlossenen Dachlandschaft soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Festsetzung zu den Dachaufbauten (Dachgauben) soll gewährleisten, dass diese hinsichtlich der Gestaltung und der Dachlandschaft einen untergeordneten Charakter einnehmen. Ziel ist es, ein harmonisches Verhältnis von Dachkörper zu Dachaufbauten sicherzustellen. Hierzu dürfen Höhe und Breite der Dachaufbauten bestimmte Maße nicht überschreiten. Die Festsetzung sieht vor, dass nicht mehr als 2/3 der Dachfläche von der Gaube eingenommen werden. Gleichzeitig muss genügend Abstand zum First und zum Rand der Giebelwand eingehalten werden.

Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das kleinräumige Klima im Nahbereich aus und ist daher im gesamten Plangebiet zulässig.

11.2 Außenwandgestaltung

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern ein einheitliches Material zu verwenden ist. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und soll eine einheitliche Optik gewährleisten, wobei Doppelhäuser mit unterschiedlichem Material nicht wünschenswert sind.

Im WA1-Bereich – entlang der Bramscher Allee und des Gartenweges – ist eine einheitliche Außenwandgestaltung mit rotem bis rotbraunbunten Klinkerstein festgelegt, um die Gestaltung der zentralen Straßenzüge aus den genannten Gründen sicherzustellen. 30 % der Fassadenfläche kann mit einer Holzverkleidung oder als Putzfassade ausgeführt werden. Die Einschränkung ist sinnvoll, da es sich nicht um ortsübliche Materialien handelt.

11.3 Nebenanlagen und Garagen

Die Festsetzungen sehen vor, dass Wellblech und Faserzementplatten für Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig sind. Die Verwendung der genannten Materialien ist nicht ortsbildprägend. Die Holzbauweise ist hingegen grundsätzlich zulässig.

11.4 Grundstückseinfriedung

Um eine gewisse Beziehung zwischen Straßenfläche und Vorgärten herzustellen wird die Einfriedung auf 0,80 m Höhe entlang der Erschließungsstraße beschränkt. Der teilweise schmale Straßenraum wird dadurch optisch aufgewertet. Es entsteht ein in sich übergehendes Gesamtbild vom Baugebiet und nicht das Bild einzeln aneinander gereihter Parzellen.

12 Ver- und Entsorgung

Energie

Die Baugrundstücke werden an das vorhandene Gas- und Stromnetz der Stadtwerke Bramsche GmbH angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Energieträgern ist damit sichergestellt.

Trinkwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes obliegt die Zuständigkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgung dem Wasserverband Bersenbrück. Die Baugrundstücke werden an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Abwasserbeseitigungsbetriebes angeschlossen und der zentralen Kläranlage zugeführt.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den öffentlichen Regenwasserkanal aufgenommen und fortgeleitet und/ oder als Brauchwasser genutzt.

Die Oberflächenabflüsse auf den Privatgrundstücken sind auf dem Grundstück selber durch geeignete Versickerungseinrichtungen zu versickern (s. Kap. 10.7). Auf den Grundstücken an der Winkelstraße (inkl. geplanter Stichstraße) erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers zusätzlich in den öffentlichen Regenkanal gedrosselt in Form eines Notüberlaufes. Für die Versickerung auf den nördlich gelegenen Grundstücken im Plangebiet (Erschließung über den Margeritenweg) muss eine Geländeanpassung vorgenommen werden.

Die Kosten für Änderungen, Anpassungen oder Erweiterungen bzgl. Regen- und Schmutzwasserkanalisation, die sich aus der Bebauungsplanänderung ergeben, sind von den Grundstückseigentümern in voller Höhe zu tragen.

Abfälle

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Anforderungen an die Mülltonnenstandort werden im Bereich der Haupteerschließungsstraßen seitens der Stadt Bramsche gemäß den Anforderungen der Abfallwirtschaft umgesetzt. Die Anlieger der Stichstraßen sind gehalten, ihre Mülltonnen zur Entsorgung an die Einmündung der nächsten Haupteerschließungsstraßen bereitzustellen. Eine entsprechende Kennzeichnung für den Müllsammelplatz ist im Bebauungsplan mit einem „M“ versehen. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Löschwasser / Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes erfolgen nach den einschlägigen technischen Regeln und den gesetzlichen Vorschriften und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister.

Der Wasserverband Bersenbrück weist daraufhin, dass bei einer Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine maximale Löschwassermenge von 48 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden kann. Durch eine Wasserentnahme darf die Versorgung der angrenzenden Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder unterbrochen werden. Eine rechtzeitige Mitteilung über die Durchführung weiterer Erschließungsmaßnahmen erfolgt.

Fernmeldetechnische Versorgung

Der Anschluss an das Fernmeldenetz der Telekom ist sichergestellt. Bei Erdarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen ist eine Beschädigung der Telekommunikationslinien (TK-Linien) im Plangebiet zu vermeiden und aus betrieblichen Gründen muss ein ungehinderter Zugang jederzeit möglich sein. Dazu ist es erforderlich, dass der Bauausführende sich bei der Telekom rechtzeitig über die Lage der Leitungen informiert.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH prüft die Errichtung eigener TK-Linien im Plangebiet nach internen Wirtschaftskriterien, wenn von Seiten des Vorhabenträgers Interesse besteht.

13 Abschließende Erläuterungen

Bodenfunde

Sollten bei 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundesautobahn 1 im Westen und der Bundesstraße 218 im Norden. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Geruchsmissionen

Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm und Geruchsmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Kampfmittelbeseitigung

Für den Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich sind keine Luftbilder vorhanden. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

14 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	15,227 ha
Allgemeines Wohngebiet:	12,714 ha
Straßenfläche:	2,513 ha
Geltungsbereich des Teilbereiches I:	2,498 ha
Allgemeines Wohngebiet:	2,498 ha
Geltungsbereich des Teilbereiches II:	12,729 ha
Allgemeines Wohngebiet:	10,216 ha
Straßenfläche:	2,513 ha

15 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	22.11.2012
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	12.10.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	_____

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ mit baugestalterischen Festsetzungen, 2. Änderung, hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom 25.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ mit baugestalterischen Festsetzungen, 2. Änderung, hat zusammen mit der Begründung zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am _____ vorgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Hinters Kellens Gärten, Kapshügel II“, 2. Änderung, wurde von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den _____

Stadt Bramsche
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Fachbereichsleiter

Bramsche, den _____

Stadt Bramsche

(Siegel)

Der Bürgermeister